ÉCOLE NATIONALE VÉTÉRINAIRE DE TOULOUSE

ANNÉE 1970 N° 49

les crédits et la profession vétérinaire

THÈSE

POUR LE DOCTORAT VÉTÉRINAIRE

(DIPLOME D'ETAT)

Présentée et soutenue publiquement, en juin 1970,

devant la

Faculté Mixte de Médecine et de Pharmacie de Toulouse

PAR

Pierre, André RICHEZ

Né le 27 juin 1945 à La Madeleine (Nord)

JURY :

PRÉSIDENT : M. ROUX, *Professeur à la Faculté de Médecine de Toulouse.*

ASSESSEURS

M. QUEINNEC, *Professeur à l'Ecole Nationale Vétérinaire de Toulouse.*

M. SAURAT, *Professeur à l'Ecole Nationale Vétérinaire de Toulouse.*

1970

IMPRIMÉE « AU MANUSCRIT », 1 BIS, AVENUE GAMBETTA - ALFORT

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41536511_0018

ÉCOLE NATIONALE VÉTÉRINAIRE DE TOULOUSE

ANNÉE 1970 N° 49

les crédits et la profession vétérinaire

THÈSE

POUR LE DOCTORAT VÉTÉRINAIRE

(DIPLOME D'ETAT)

Présentée et soutenue publiquement, en juin 1970,

devant la

Faculté Mixte de Médecine et de Pharmacie de Toulouse

PAR

Pierre, André RICHEZ

Né le 27 juin 1945 à La Madeleine (Nord)

JURY :

PRÉSIDENT : M. ROUX, *Professeur à la Faculté de Médecine de Toulouse.*

ASSESSEURS

M. QUEINNEC, *Professeur à l'Ecole Nationale Vétérinaire de Toulouse.*

M. SAURAT, *Professeur à l'Ecole Nationale Vétérinaire de Toulouse.*

1970

IMPRIMÉE « AU MANUSCRIT », 1 BIS, AVENUE GAMBETTA - ALFORT

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE

Ecole Nationale Vétérinaire de Toulouse

MM.

Directeur. .. .. FLORIO

Directeurs honoraires .. .. PONS
DARRASPEIN

PERSONNEL ENSEIGNANT

Chaire de Pharmacie - Toxicologie.
Pharmacie - Toxicologie.
Professeur titulaire .. .. GODFRAIN
Maître-Assistant .. .. Mme BURGAT-SACAZE

Chaire de Physique - Chimie Biologiques et Médicales.
Physique - Chimie Biologiques et Médicales.
Professeur titulaire .. .. RICO
Maître-Assistant .. .. LORGUE

Chaire d'Anatomie des Animaux Domestiques.
Anatomie descriptive appliquée - Extérieur.
Professeur titulaire .. .. PAVAUX

Chaire de Physiologie - Thérapeutique.
Physiologie - Thérapeutique - Pharmacodynamie.
Professeur titulaire .. .. RUCKEBUSCH
Maître-Assistant .. .. FARGEAS

Chaire d'Histologie - Anatomie Pathologique.
Histologie - Embryologie - Anatomie Pathologique.
Professeur titulaire .. .. VAN HAVERBEKE
Maître de Conférences (non Chef de Service) .. .. CABANIE

Chaire d'Hygiène et Industrie des Denrées Alimentaires d'origine animale.
Inspection des Viandes - Inspection du Lait.
Professeur titulaire .. .. LABIE
Maître-Assistant .. .. EECKHOUTTE

Chaire de Parasitologie.
Zoologie appliquée - Parasitologie externe
Parasitologie interne - Clinique.
Professeur titulaire .. .. BRIZARD
Maître-Assistant .. .. DORCHIES

Chaire de Pathologie Médicale des Equidés et Carnivores.
Pathologie Médicale des Equidés et Carnivores.
Législation Vétérinaire - Clinique.
Professeur titulaire .. .. FLORIO
Maître de Conférences (non Chef de Service),
Professeur sans Chaire .. .. LESCURE
Maître-Assistant .. .. GUELFI

UNIV. LEIDEN BIBL.

MM.

Chaire de Pathologie Médicale du Bétail et des Animaux de Basse-Cour.
Pathologie Médicale du Bétail et des Animaux de basse-cour - Clinique interne - externe.
Professeur titulaire .. .. TOURNUT
Maître de Conférences (non Chef de Service), ESPINASSE

Chaire de Pathologie Chirurgicale.
Technique Chirurgicale - Pathologie Chirurgicale Clinique.
Professeur titulaire .. .. N...
Maître-Assistant .. .. CAZIEUX

Chaire de Pathologie de la Reproduction.
Obstétrique - Pathologie de la Reproduction Clinique interne - externe.
Professeur titulaire .. .. BERTHELON
Maître de Conférences (non Chef de Service),
Professeur sans chaire .. .. ROYAL

Chaire de Pathologie des Maladies Contagieuses.
Maladies Contagieuses - Zoonoses.
Législation Sanitaire.
Professeur titulaire .. .. SAURAT
Maître-Assistant .. .. CHANTAL

Chaire de Pathologie Générale.
Pathologie Générale - Microbiologie - Immunologie.
Législation Vétérinaire - Clinique.
Professeur titulaire .. .. LAUTIE

Chaire de Zootechnie et d'Economie Rurale.
Ethnologie - Hygiène - Zootechnie - Economie rurale.
Professeur titulaire .. .. QUEINNEC
Maître-Assistant .. .. DARRE

Chaire d'Alimentation.
Botanique appliquée - Agronomie - Alimentation.
Professeur titulaire .. .. FALIU
Maître-Assistant .. .. GRIESS

COURS COMPLÉMENTAIRES — CHARGÉS D'ENSEIGNEMENT

Antibio-thérapie des Maladies infectieuses .. .. MONNIER
Aspect médical des Zoonoses .. .. ARMENGAUD
Energétique et Métabolismes. .. .. LABOUCHE
Initiation à l'informatique biomédicale .. .. FERNET
Agronomie .. .. BRISEBOIS
Les Marchés Internationaux de l'Elevage .. .. BLANC
Organisation de l'Elevage bovin .. .. SABLAYROLLES
Responsabilité Civile et Pénale du Vétérinaire-Inspecteur des Denrées Alimentaires .. .. LINON
Rôle Economique des collectivités locales .. .. EECKHOUTTE
Rentabilité de l'Elevage.. .. .. ROUCH

La Faculté et l'Ecole déclarent n'être pas responsables des opinions émises par les candidats (Délibération de la Faculté, en date du 10 mai 1891 et du Conseil de l'Ecole, en date du 13 juin 1924).

A mes parents qui ont su me guider là où j'avais choisi d'aller.

En témoignage de ma profonde affection.

A ma femme, collaboratrice souriante et dévouée qui m'a aidé à réaliser agréablement ce travail.

En témoignage de mon amour.

A mon cousin, M. Claude DEVAUX, Directeur d'Agence au Crédit Lyonnais, qui m'a patiemment conseillé tout au long de ce travail. En remerciement.

Nous adressons nos remerciements à M. le Professeur ROUX, Professeur à la Faculté de Médecine et de Pharmacie de Toulouse, qui nous a fait le grand honneur d'accepter la présidence de notre jury de thèse.

M. le Professeur QUEINNEC, Professeur à l'Ecole Nationale Vétérinaire de Toulouse, nous a inspiré le sujet de cette thèse et nous a conseillé avec beaucoup de bienveillance. Nous lui exprimons notre respectueuse gratitude.

M. le Professeur SAURAT, Professeur à l'Ecole Nationale Vétérinaire de Toulouse, a bien voulu faire partie de notre jury de thèse. Nous l'en remercions bien vivement.

Notre gratitude va également à M. PAGOT, Directeur de l'Institut d'Elevage et de Médecine Vétérinaire des Pays Tropicaux, qui s'est intéressé à notre travail et nous a encouragé dans son élaboration.

« *Every man is my superior in one way. In that I learn of him.* »

EMERSON.

I. — GÉNÉRALITÉS

Présentation

Ce travail s'adresse plus particulièrement à des non-initiés qui s'intéressent au crédit parce que cela leur est indispensable.

La table des matières détaillée leur permettra de savoir rapidement ce qu'ils peuvent trouver dans ce livre.

A la fin du texte, un lexique rassemble et précise un certain nombre de termes qui constituent la base d'une information sur le crédit.

Définitions

Selon Bouvier-Ajam, le crédit s'analyse « comme l'opération qui permet à un individu d'acquérir immédiatement un bien, en échange d'un bien qu'il livrera ultérieurement. »

On peut distinguer deux types de crédit :

— le crédit investissement,
— le crédit de consommation.

1° Le *crédit investissement* se définit par les caractères suivants :

- Il est rentable, c'est-à-dire qu'il permet de posséder immédiatement des biens qui rapportent ou qui augmenteront de valeur avec le temps ;
- Il est important ;
- Il est long : c'est un crédit dont les délais de remboursement varient entre 2 et 30 ans.

Selon qu'il concerne les biens d'équipement destinés à la production ou, au contraire, l'immobilier, on distingue :

— le crédit d'équipement, dont les délais de remboursement sont inférieurs à 7 ans ;

— le crédit immobilier.

2° Le *crédit de consommation.*

C'est le crédit qui permet l'acquisition immédiate de biens qui assurent une vie plus agréable, mais qui perdent de la valeur à l'usage ; par exemple : un réfrigérateur, des meubles, une automobile.

- Il est moins important que le crédit investissement et, par conséquent, moins long. Les délais de remboursement ne dépassent pas deux ans.

Cette distinction entre crédit investissement et crédit de consommation est classique et commode, mais ses limites sont imprécises.

L'automobile, dont a besoin le jeune praticien vétérinaire, fait partie des biens de production si elle doit lui servir à visiter sa clientèle. Pour cet achat, le vétérinaire peut bénéficier du crédit investissement.

Introduction

Le crédit n'est pas une invention récente.

Au Moyen Age le prêteur est un particulier, Juif ou Lombard généralement, puisque le Pape avait interdit ce commerce aux catholiques. Ces prêteurs demandent des gages importants et imposent un intérêt très élevé ; c'est la raison pour laquelle seuls les rois, les princes et les Seigneurs ont recours à leurs services. Les pauvres s'adressent aux monts de piété qui prêtent de l'argent contre la remise en gage d'un bien mobilier (bijou, vêtement).

Au XIX^e^ siècle, des commerçants et des fabricants décident de vendre sur une plus grande échelle en attirant la clientèle la plus nombreuse, c'est-à-dire celle des gens modestes.

Singer, en Amérique, et Crépin Dufayel en France, lancent une nouvelle formule de vente sous la forme d'un versement comptant du quart de la valeur de l'achat et de plusieurs bons à régler mensuellement. Et Dufayel devient le banquier de La Samaritaine, l'un des grands magasins de l'époque.

La fabrication des automobiles de série, après la première guerre mondiale, va obliger les producteurs à se préoccuper aussi de la vente de leurs produits et à créer leurs propres sociétés de crédit.

Aujourd'hui, le crédit intéresse tous les secteurs de l'économie : les biens de production, rentables, importants et durables, et les biens de consommation qui rendent la vie plus facile et plus agréable, mais qui perdent de leur valeur à l'usage.

Tout peut s'acheter à crédit, sans aucun complexe, mais aussi avec du discernement.

Les adresses des banques et des sociétés de crédit

Les adresses des Banques et d'un grand nombre de Sociétés de Crédit ont été rassemblées sous forme d'une liste non limitative dans les pages suivantes.

Elles sont classées par ordre alphabétique.

A. — CREDIT INVESTISSEMENT

Association Financière pour le Commerce et l'Industrie
— 155, boulevard Haussmann, Paris-9e.

Association pour le Développement de l'Epargne Logement (ADEL)
— 34 *bis*, rue de l'Université, Paris-7e.

Banque Corporative du Batiment et des Travaux Publics
— 4, rue de Beaubourg, Paris-4e. Tél. 887 33-59.

Banque de la Construction et des Travaux Publics
— 2, place Rio de Janeiro, Paris-8e. Tél. 387 47-19 et 522 31-75.

Banque du Suez et de l'Union des Mines
— 44, rue de Courcelles, Paris-8e. Tél. 924-47-00.

Banque Nationale de Paris
— 16, boulevard des Italiens, Paris-9e.

Caisse Centrale de Crédit Hotelier, Commercial et Industriel
— 58, rue La Boétie, Paris-8e.

Caisse des Dépots et Consignations
— 56, rue de Lille, Paris.

Caisse Générale de l'Industrie et du Batiment
— 12, rue de Louvois, Paris.

Caisse Interprofessionnelle de Prévoyance des Cadres
— Siège social 29-31, r. Médéric, Paris-17e. Tél. 227 71-41 et 89-41.

Caisse Nationale des Produits Agricoles
— 30, rue Las-Cases, Paris-7e. Tél. 468 25-40.

Centre d'Information du Crédit Populaire (Banque Populaire)
— 64, rue La Boétie, Paris-8e. Tél. 225 79-00.

Confédération Nationale du Crédit Mutuel
— 23, rue de la Paix, Paris-2e.

Compagnie Générale de Financement Immobilier (COGEFIMO)
— 25, rue de la Ville-l'Evêque, Paris-8e. Tél. 265 07-30 et 64-18.

Compagnie Française d'Epargne et de Crédit (C.F.E.C.)
— 25, avenue Kléber, Paris-16e. Tél. 525 25-25.

Compagnie pour le Financement du Commerce, de l'Industrie et de l'Agriculture
— 37, rue Paul-Valéry, Paris-16e.

Comptoir des Entrepreneurs
— 6, rue Volney, Paris-2e. Tél. 742 73-15.

Crédt a l'Achat de Matériel d'Equipement (C.A.M.E.)
— 31, rue Danièle-Casanova, Paris-1er.

Crédit Commercial de France (C.C.F.)
— 103, avenue des Champs-Elysées, Paris-8e.

Crédit du Nord
— 28, place Rihour, 59 - Lille.
— 59, boulevard Haussmann, Paris-8e.

Crédit Foncier de France
— 19, rue des Capucines, Paris-2e. Tél. 742 42-70.

Crédit Immobilier Européen
— 6, rue Rabelais, Paris-8e. Tél. 359 07-59.

Crédit Lyonnais
— 19, boulevard des Italiens, Paris-2e.

Crédit Médical
— 20, avenue de l'Opéra, Paris-1er.

Crédit National
— 49-51, rue Saint-Dominique, Paris.

Crédit Social des Fonctionnaires
— 12, rue Saint-Fiacre, Paris-2e.

Fédération Centrale du Crédit Agricole Mutuel
— 20 *bis*, rue Lafayette, Paris-9e.

Fédération des Caisses de Crédit Agricole Mutuel
— 23, rue de la Paix, Paris-2e.

Fédération Nationale du Crédit Agricole
— 10, rue de Magellan, Paris-8e. Tél. 225 81-70.

Locafrance
— 60, rue de l'Arcade, Paris-8e.

Ministère de la Construction (Division Départ. de la Seine)
— 7, place de la Porte des Ternes, Paris. Tél. 425 97-20.

L'Omnium Financier pour l'Industrie Nationale (O.F.I.N.A.)
— 7, rue de La Baume, Paris-8e.

Société Anonyme de Crédit a l'Industrie Française (C.A.L.I.F.)
— 153, boulevard Haussmann, Paris-8e.

Société Auxiliaire de Gestion et d'Avance
— 8, rue Lamennais, Paris-8e.

Société Générale
— 29, boulevard Haussmann, Paris-9e.

Société Le Crédit
— 31, rue de la Paix, 67 - Strasbourg.

Sovac Immobilier
— 19-21, rue de la Bienfaisance, Paris-8e.

Union Bancaire du Nord (filiale du Crédit du Nord)
— 57, boulevard Haussmann, Paris-8e.

Union de Crédit pour le Batiment (U.C.B.)
— 25, avenue Kléber, Paris-16e. Tél. 525 25-25.

Union des Banques Régionales pour le Crédit Industriel (U.B.R.)
(filiale du Crédit Industriel et Commercial)
— 53, rue de Châteaudun, Paris-9e.

Union Française de Banques (U.F.B.)
— 25, avenue Kléber, Paris-16e. Tél. 525 25-25.

Union Française d'Outre-Mer
— 1, boulevard Haussmann, Paris-9e.

Union Française pour l'Equipement Agricole
— 20 *bis*, rue La Fayette, Paris-9e.

Union pour le Crédit a l'Industrie Nationale (U.C.I.N.A.)
— 7, rue de La Baume, Paris-8e.

Union Industrielle du Crédit
— 8, rue de Lamennais, Paris-8e.

Vendome Equipement
— 22, place Vendôme, Paris-1er.

B. — CREDIT DE CONSOMMATION

En général, le consommateur ne choisit pas la société qui lui octroie le crédit. Le choix de cette société dépend de la nature du bien de consommation acheté à crédit et de l'établissement qui réalise la vente.

AIR FRANCE (Vacances à crédit)
— Paris.

CETELEM
— 25, avenue Kléber, Paris-8e.

CLUB MÉDITERRANÉE (Vacances à crédit)
— Place de la Bourse, Paris-2e. Tél. 266 52-52.

C. M. C. I.
— 24, rue Emile-Meunier, Paris.

COFICA
— 37, rue Paul-Valéry, Paris.

CRÉDIT INTER CAUTION (chauffage au gaz à crédit)
— 18, rue Volney, Paris-2e.

CRÉDIT MARITIME AÉRIEN ET FLUVIAL
(bateaux de plaisance et avions de tourisme à crédit)
— 17, rue de la Paix, Paris.

CRÉDIMO
— 8, rue Lamennais, Paris.

CRÉDIT MUNICIPAL DE PARIS (crédit aux Fonctionnaires de l'Etat).
— 55, rue des Francs-Bourgeois, Paris.

CRÉDIT UNIVERSEL
— 11, rue Caumartin, Paris.

C. R. E. G.
— 6, rue Newton, Paris.

D. I. A. C. (automobiles Renault à crédit)
— 47 *bis*, avenue Hoche, Paris.

D. I. N. (automobiles Peugeot à crédit)
— 79, avenue des Champs-Elysées, Paris.

FÉDÉRATION DES UNIONS ECONOMIQUES
— 20 *ter*, rue de la Sous-Préfecture, 02 - Saint-Quentin.

GÉNÉCRÉDIT
— 90, rue de Courcelles, Paris.

Pétrofigaz (chauffage au gaz à crédit)
— 20, rue de la Paix, Paris-2e

Radio Fiduciaire
— 5, square Max-Hymans, Paris.

Sofinco
— 76, avenue Kléber, Paris.

S.O.V.A.C. (automobiles Citroën et Fiat à crédit)
— 18, rue Matignon, Paris.

Union Coopérative de Crédit Ménager
— 71, rue Etienne-Dolet, Alfortville.

Pour éviter les écueils du crédit

1° **Bien équilibrer son budget.**

Pour cela, il ne faudrait pas consacrer par mois, aux charges du crédit, plus d'un pourcentage déterminé du revenu mensuel familial. A titre indicatif, ce pourcentage mensuel d'endettement est fixé à 25 % par le Conseil National du Crédit, pour des revenus mensuels par famille de 2.000 F et plus.

La valeur de ce pourcentage d'endettement peut dépendre aussi des autres charges familiales, du genre de vie, luxueux ou modeste, et de la rentabilité du bien acheté à crédit.

Il ne faut pas oublier non plus, dans l'établissement du budget-crédit, la somme qu'il faut toujours verser comptant et qui peut être importante.

2° **Régler toutes les échéances ponctuellement.**

Pour un simple oubli ou retard dans le règlement d'une échéance mensuelle, la Société de Crédit peut pénaliser l'emprunteur en augmentant l'échéance mensuelle de 10 % de sa valeur.

Si l'emprunteur s'obstine à ne pas vouloir régler, la Société de Crédit peut demander une saisie-arrêt sur le salaire de l'emprunteur.

Elle peut aussi poursuivre la résolution de la vente du bien acquis par l'emprunteur, c'est-à-dire demander en justice à redevenir propriétaire de ce bien.

Elle peut encore faire saisir les meubles, les biens immobiliers de l'emprunteur ; en outre, les sommes déjà remboursées par ce dernier à la Société ne sont pas récupérables.

3° **Lire soigneusement le contrat.**

Sur ce contrat, la Société de Crédit est obligée d'inscrire son taux d'intérêt, ce qui permet à l'emprunteur de se rendre compte s'il réalise une affaire convenable. D'autre part, il existe sur certains contrats une clause « réserve de propriété », qui interdit à l'emprunteur, acquéreur d'un bien, de revendre ce bien avant son paiement intégral.

4° **Savoir calculer le coût réel du crédit.**

Les acheteurs à crédit sont protégés par le Conseil National du Crédit qui impose aux établissements financiers des taux maxima.

Le Conseil National du Crédit permet, en outre, la perception d'une majoration fixe de 25 F pour les crédits inférieurs à 1.500 F.

- *Calcul du coût réel du crédit.*

(*n* représente le nombre de mensualités à régler ; plus ce nombre est élevé, plus le crédit est long et plus il est onéreux).

	Versement comptant
+	*n* mensualités
+	frais de dossiers
—	prix comptant
=	charge du crédit

- *Calcul de l'intérêt.*

$$I = 100 \frac{2\,A\,F}{P\,(N+1)}$$

I = taux d'intérêt annuel réel
A = nombre de paiements annuels
F = total en francs des frais de financement
P = prix du matériel moins les arrhes
N = nombre de paiements pour régler la dette.

• *Autre formule :*

$$i = \frac{24\ \Delta}{T\ (n+1)} \times 100$$

i = % d'intérêt annuel
T = montant total du crédit
n = nombre de mensualités
Δ = écart entre le prix comptant et le total déboursé.

• *Calcul du capital remboursé :*

$$K_n = K_o\ (1 + r)^n$$

K_o = capital initial
r = taux de l'intérêt/unité de temps
n = unité de temps

Ex. : prêt épargne-logement de 20.000 F remboursable en trois ans, taux de l'intérêt annuel : 3,5 %.

$$K_3 = 20.000\ (1+0{,}035)^3$$
$$= 20.000\ (1{,}1087)$$
$$K = 22.174\ F$$

Au bout de trois ans l'emprunteur aura remboursé 22.174 F
Charge du crédit : 22.174 — 20.000 = 2.175 F.

$$\text{Charge annuelle : } \frac{2.175}{3} = 700\ F.$$

5° Garder soigneusement les reçus ou les accusés de réception.

Ces reçus doivent être conservés soigneusement au moins jusqu'à réception d'une lettre de la Société annonçant la fin des règlements.

D'autre part, certaines sociétés envoient à leurs clients sérieux un certificat de « bon payeur ». Ce certificat permet l'ouverture sans aucune difficulté d'un autre compte de crédit auprès de la même société.

6° Ne pas rembourser trop tôt les sommes empruntées.

Il est possible de rembourser par anticipation mais cette opération, dans la plupart des cas, ne diminue pas le coût du crédit.

Les intérêts prévus restent dus et ce n'est que très rarement que la Société de Crédit accepte de les décompter. En effet, ses frais de dossiers sont les mêmes, qu'il y ait remboursement anticipé ou non.

Les formalités

Pour se garantir des fraudeurs, les Sociétés de Crédit et les Banques exigent, avant de donner leur aval pour l'ouverture d'un compte-crédit, des renseignements nombreux et précis, et en particulier :

— l'identité de l'emprunteur,
— son adresse,
— sa situation de famille,
— sa profession,
— son revenu mensuel, prouvé par un bulletin de salaire, ou une quittance d'impôt sur le revenu si l'emprunteur n'est pas salarié,
— ses conditions de logement, prouvées par une quittance de loyer ou un titre de propriété du logement.

D'autre part, les Sociétés de Crédit exigent des garanties.

On distingue :

— les garanties personnelles qui sont la caution morale et l'aval ;

— les garanties réelles qui sont l'hypothèque, le nantissement, la subrogation dans les droits et privilèges du vendeur, la cession de salaire.

Ces termes seront précisés dans leur contexte ; en outre, ils sont rassemblés et définis dans le lexique.

Enfin, un dossier d'assurance vie est constitué, pour lequel l'emprunteur doit passer — en principe — une visite médicale.

II. — LE CRÉDIT DE CONSOMMATION

Le crédit de consommation permet l'acquisition immédiate d'un bien qui rend la vie plus agréable, mais ce bien perd, en général, de la valeur à l'usage.

Dans la très grande majorité des cas, c'est un *établissement financier* spécialisé qui accorde ce crédit par l'intermédiaire du magasin qui réalise la vente du bien de consommation.

Exemples :

— CETELEM pour les Galeries Lafayettes
— Banques du groupe CIC,
— Banque Nationale de Paris
— Crédit Commercial de France,
— Crédit Lyonnais,
— Société Générale,

} pour tous les magasins qui affichent le panonceau « CARTE BLEUE »

Montant et durée

La durée du prêt et l'apport comptant demandé à l'emprunteur sont réglementés (*cf.* ci-dessous le tableau établi par CETELEM).

Matériel listes non limitatives, établies à titre indicatif	NORMES		
	Versement comptant	montant du crédit	Durée maximum du crédit
Appareils ménagers Appareils de chauffage Appareils sanitaires Elements de cuisine	20 %	80 %	21 mois
Radio - télévision	25 %	75 %	18 mois
Meubles - argenterie - tapis	25 %	75 %	18 mois
Bateaux de plaisance, avions de tourisme Moteurs de bateaux Matériel de camping - caravanes Photo - cinéma	25 %	75 %	18 mois
voitures de tourisme véhicules à deux roues			
neuf	30 %	70 %	24 mois
occasion	30 %	70 %	18 mois
Crédit Vacances Air France	10 %	90 %	12 mois

A la suite des restrictions imposées par l'Etat en 1969 les dispositions applicables aux crédits consentis entre le 1er septembre 1969 et le 30 juin 1970 sont les suivantes :

Matériel liste non limitative établie à titre indicatif	NORMES		
	Versement comptant	montant du crédit	durée maximum du crédit
Appareils ménagers Appareils de chauffage Appareils sanitaires	40 %	60 %	15 mois
Radio Télévision	20 %	80 %	18 mois
Véhicules à deux roues	20 %	80 %	18 mois
Voitures de tourisme :			
neuf	50 %	50 %	15 mois
occasion	50 %	50 %	15 mois

En février 1970, la durée maximum du crédit a été portée à 18 mois, quelle que soit la nature de l'achat.

Coût du crédit de consommation

Appareils ménagers	Taux d'intérêt annuel : on le calcule sur le montant total du crédit accordé (sauf stipulations particulières).
Meubles et tapis.....	
Appareils de climatisation	
Appareils de chauffage...	
Appareils sanitaires	9 %
Automobile neuve.....	7,5 %
Automobile d'occasion ...	11,5%
Caravane neuve, immatriculable + 750 kg	7,5 %
— 750 kg	9 %
Avion et bateau de plaisance (neuf ou d'occasion).	(calculés chaque mois sur la somme restant à rembourser) 10 %

Pas de crédit possible pour des acquisitions d'une valeur inférieure à :

— Avion de tourisme ..... 12.000 F
— Bateau de plaisance ..... 3.150 F
Radio - Télévision ..... 10,8 %
Crédit - Vacances (Air-France) ..... 6 %

En septembre 1969 les taux d'intérêt sont passés de 9 % environ à 13 %.

Le crédit consommation coûte relativement cher pour deux raisons :

1° *Les frais fixes* (environ 20 F) sont les mêmes, quel que soit le montant du crédit.

2° *L'intérêt n'est pas dégressif,* c'est-à-dire qu'il est calculé sur le montant total du capital emprunté. Lorsque l'emprunteur a remboursé par mensualité la moitié de la somme empruntée, il continue à payer des intérêts calculés sur le montant initial du capital.

Exemple :

Pour un achat de 1.500 F,
— Règlement comptant ..... 300 F
— Reste à payer (en 12 mois par exemple) ..... 1.200 F
(Intérêt 0,75 % par mois, soit 9 % par an.)

Calcul du montant global
de l'*intérêt non dégressif*

Intérêt mensuel :
1.200 F × 0,75 % = 9 F par mois

Intérêt global :
9 F × 12 = **108 F**

Calcul du montant global
de l'*intérêt dégressif*

Intérêt 1re mensualité :
1.200 × 0,75 = 9 F
Intérêt 2e mensualité :
1.100 × 0,75 = 8,25 F
Intérêt 3e mensualité :
1.000 × 0,75 = 7,50 F
[.....]
Intérêt 12e mensualité :
100 × 0,75 = 0,75 F
Intérêt global = 58,50 F

Formule de calcul de l'intérêt dégressif sur un capital remboursable en un an :

$$I = (12\ i) - (66\ y)$$

I = intérêt annuel.

i = intérêt se rapportant à la première mensualité. C'est l'intérêt mensuel qui sera le plus élevé puisque la totalité du capital reste à rembourser.
i = Capital × taux mensuel de l'intérêt,

y = représente la valeur que l'on déduit de l'intérêt mensuel à chaque remboursement (mensuel).
y = capital × taux *mensuel* de l'intérêt.

Reprenons l'exemple précédent pour un achat de 1.500 F.
— règlement comptant ..... 300 F
— reste à payer en 12 mois..... 1.200 F
— intérêt ..... 0,75 % par mois
soit 9 % par an

i = capital × taux mensuel de l'intérêt
i = 1.200 × 0,0075
i = 9

$$y = \frac{1.200}{12} \times 0{,}0075$$

y = 100
y = 0,75
I = (12 i) (12 i) — (66 y)
I = (12 × 9) — (66 × 0,75)
I = 108 — 49,50
I = 58,50

CONCLUSION

Le crédit consommation n'est donc pas un crédit très intéressant, et si l'on doit — par nécessité — avoir recours à lui, il faut préférer, dans la mesure du possible, les délais de remboursement les plus courts.

Les cartes accréditives

Les cartes accréditives sont un mode de paiement simple, rapide et sûr, et une forme originale de crédit de consommation.

Elles sont utilisées depuis longtemps aux Etats-Unis et commencent maintenant à se multiplier en France.

Il en existe un certain nombre dont les principales sont celles du Diner's Club et de l'American Express, la CARTE BLEUE, INTERCARTE, et éventuellement la CARTE D'OR.

On trouvera, ci-dessous, les caractéristiques des cartes françaises, les services qui s'y rattachent et, sous forme de tableaux comparables, un résumé des opérations qu'elles entraînent, pour le particulier et le commerçant.

— la *Carte d'Or,*

La CARTE D'OR est une carte de crédit à l'achat de biens de consommation durables (vêtements, petit électroménager, tissus d'ameublement, quincaillerie, accessoires automobiles, etc.)

Le promoteur en est une Société pour le financement des dépenses familiales, fondée par diverses banques d'affaires françaises (U.E.I.F., SOVAC, etc.) dont la clientèle particulière est très faible (quelques milliers de clients) — ce qui limite au départ les chances de diffusion de la CARTE D'OR — et la Banque américaine Marine Midland. La Banque Nationale de Paris a une simple participation dans le capital mais ne place pas la CARTE D'OR.

Le réseau CARTE D'OR est en voie de constitution à Paris dans les quartiers de la rive gauche et dans quelques localités de la banlieue Sud. On peut penser que les porteurs de CARTE D'OR

ne seront jamais très nombreux ni le courant des ventes très important.

La CARTE D'OR est remise au client après une étude de son dossier.

Le client réglant par CARTE D'OR bénéficie d'un crédit gratuit de règlement qui peut atteindre 40 jours (comptabilisation mensuelle des factures et délai de courrier).

La CARTE D'OR est gratuite, mais le système est onéreux aussi bien pour le commerçant que pour le particulier qui fait appel au « Service Budgétaire ».

LA CARTE D'OR

	LE PARTICULIER	LE COMMERÇANT
Modalités d'emploi	Présente sa carte ; Signe le relevé du commerçant ; N'effectue aucun règlement immédiat.	Vérifie la validité de la carte : — date, — liste d'opposition, et l'insère dans une machine imprimante pour établir une facture ; Vérifie la conformité de la signature grâce au spécimen de la carte.
Traitement comptable	Reçoit chaque mois le relevé de ses achats ainsi que les doubles de toutes les factures ; A le choix entre deux options : a) *Service courant :* — règlement immédiat du relevé; b) *Service budgétaire :* — règlement immédiat de 20 % du relevé ; — les mois suivants, au moins 10 % du solde du compte ; — le tout dans le cadre de la limite accordée par la Carte d'Or (10 mois maximum .	Transmet les factures à la Carte d'Or. Est crédité sous déduction de l'escompte.
Tarif	Reçoit gratuitement la Carte d'Or. Ne paie aucun frais sur les relevés réglés immédiatement ; Sur règlements échelonnés, paie 14,12 % l'an (1,20 % sur le relevé du mois ajoutés au solde restant dû).	Est débité d'un escompte de 6 % du montant de chaque remise.
Risques	Est assuré contre les conséquences d'un usage frauduleux à condition d'en aviser : — la police, — la Carte d'Or (sinon pas d'assurance).	Est garanti du paiement de ses factures : — à raison de 500 F par client et par jour ; — pour une somme supérieure s'il a obtenu l'accord téléphonique de Carte d'Or.

— *Intercarte,*

INTERCARTE est une carte de certification de chèque sur laquelle sont greffés deux services annexes :

— la possibilité pour le porteur d'utiliser un « crédit automatique » de 3.000 F (maximum) ;

— le dépannage à l'étranger auprès des guichets des Banques Populaires Européennes.

Le promoteur en est le groupe des Banques Populaires à l'exception de la B.R.E.D. (Banque Régionale d'Escompte et de Dépôts) qui a préféré le système Carte Bleue.

Il n'y a pas de réseau INTERCARTE : l'utilisation de la carte est théoriquement possible dans tous les points de vente.

INTERCARTE est remise à tout client solvable des Banques Populaires qui justifie de rentrées mensuelles de 1.500 F.

Le client réglant par INTERCARTE ne bénéficie d'aucun crédit de règlement gratuit : la comptabilisation des chèques se fait en règle générale quelques jours après leur émission.

INTERCARTE n'est pas un nouveau moyen de paiement, mais un simple accessoire du chèque ; INTERCARTE est donc une formule rétrograde dans la mesure où le paiement par chèque est généralement accepté sans discussion par les commerçants français (ce qui n'est pas encore le cas dans d'autres pays européens — Allemagne et Belgique — où la carte de certification de chèques s'implante actuellement).

INTERCARTE ne réduira nullement le nombre de chèques en circulation.

La ligne de crédit (plafonnée à 3.000 F) accordée à tout porteur d'INTERCARTE n'est que la conséquence juridique obligatoire de la création d'une carte de certification de chèques, compte tenu de l'interdiction faite aux banques d'avaliser les chèques tirés sur elles, à moins que le tireur ne bénéficie par ailleurs d'un crédit par caisse dont les chèques émis représentent en quelque sorte l'utilisation.

Le client des banques populaires qui n'a pas jugé nécessaire de demander la délivrance d'une INTERCARTE ou qui n'aura pas son INTERCARTE sur lui lors d'un achat, risquera de se voir refuser le règlement par chèque.

Mais le gros avantage d'INTERCARTE réside dans le faible coût de son crédit automatique.

INTERCARTE

A. *Règlements.*

	LE PARTICULIER	LE COMMERÇANT
Modalité d'emploi de la carte	Libelle un (ou plusieurs) chèque(s) à l'ordre de son fournisseur et lui présente son Intercarte.	Reporte au verso du chèque le numéro de la carte et sa date de validité ; S'assure que les numéros de compte figurant sur la carte et le chéquier sont identiques ; S'assure de la conformité des signatures (carte et chèque).
Traitement comptable	Est débité dans les mêmes délais que pour un chèque ordinaire (peut toutefois utiliser un crédit automatique de 3.000 F maxim.) ;	Remet les chèques à sa banque ; Est crédité immédiatement.
Coût	Paie un abonnement annuel de 20 F (carte du conjoint gratuite).	N'acquitte aucun frais.
Risques	Doit faire opposition au paiement des chèques égarés ou volés ; Court le risque d'opposition tardive.	Ne court aucun risque ; mais nécessité d'observer correctement les formalités. Est garanti du paiement de ses factures à raison de 500 F par formule de chèque.

B. *Avantages annexes.*

1° *Crédit automatique*

— montant : 3.000 F par compte (maximum) ;
— utilisation : toutes dépenses par chèques « Intercarte » ou autrement,
— fonctionnement :
  — remboursement à raison de 10 % minimum par mois,
  — possibilité de franchise, 2 mois maximum,
  — les remboursements assurent le renouvellement du crédit,
— comptabilisation : compte spécial, dont extrait périodique,
— taux : 8,40 % l'an sur sommes restant dues.

2° *Retrait simplifié*

— 500 F par formule de chèque :

a) en France : tout guichet du Crédit Populaire de France (sauf BRED), environ 1.100 succursales.

b) à l'étranger : dans la monaie du pays étranger, auprès des Banques Populaires ou « associées » (envion 3.900 guichets), dans toute l'Europe et au Maroc.

— *la Carte Bleue,*

La CARTE BLEUE est une carte de crédit à l'achat des biens de consommation de luxe.

Les Promoteurs en sont :
— Le CREDIT LYONNAIS,
— La SOCIETE GENERALE,
— La BANQUE NATIONALE DE PARIS,
— Les Banques du groupe C I C,
— Le CREDIT COMMERCIAL DE FRANCE.

Le réseau CARTE BLEUE comprend 21.000 commerçants affiliés au 31-12-1967. Un annuaire des commerçants Carte Bleue classés par profession et par localité est remis gratuitement à tous les possesseurs d'une Carte Bleue.

Les Banques réservent la CARTE BLEUE à leurs bons clients présentant de solides garanties d'honnêteté.

Le client réglant par CARTE BLEUE bénéficie d'un crédit de règlement pouvant atteindre plusieurs semaines.

Un client réalise par exemple ses achats importants le 25 du mois ; les commerçants n'envoient leurs factures à la banque que le 27 ou le 28 ; celle-ci ne les passe au relevé du client qu'à la fin du mois suivant et ne les débite sur son compte que dans le courant du mois qui suit encore ; durée du crédit : 5 à 6 semaines.

Le système CARTE BLEUE est onéreux pour le commerçant qui souhaite que la banque allège les charges de fonctionnement. Actuellement d'ailleurs, et jusqu'au 31 mai 1969, la machine imprimante est remise gratuitement au commerçant.

La CARTE BLEUE ne garantit pas la partie excédant 500 F (alors que la banque prélève sur cette partie un agio de 1 %).

LA CARTE BLEUE

A. *Règlements.*

	LE PARTICULIER	LE COMMERÇANT
Modalité d'emploi de la carte	Présente sa carte. Signe la facture du commerçant dont il garde un exemplaire. N'effectue aucun règlement immédiat.	Vérifie la validité de la carte : — date, — liste d'opposition, et l'insère dans une machine imprimante pour établir une facture. Vérifie la conformité de la signature grâce au specimen de la carte.
Traitement comptable	Reçoit chaque mois un relevé de ses achats. Est débité du montant de ses achats une fois par mois.	Transmet les factures à l'une des banques émettrices de la Carte Bleue (où il a un compte). Est crédité sous déduction de l'escompte.
Tarif	Reçoit sa première Carte Bleue valable six mois, pour la somme de 10 F. Puis cette carte est renouvelée pour un an, moyennant cotisation annuelle de 20 F.	Est débité d'un escompte de 2 % sur le montant de chaque facture, ramené à 1 % sur la partie de chaque facture excédant 500 F, et d'une commission d'encaissement de 1 F par facture. Doit louer la machine à imprimer les factures (15 F par mois). Reçoit gratuitement les modèles de factures à utiliser dans la machine.
Risques	Est assuré contre les conséquences d'un usage frauduleux à condition d'en aviser : — la police, — la banque émettrice.	Est garanti du paiement de ses factures à raison de 500 F par client et par jour.

B. *Avantages annexes.*

Dépannage à l'étranger (Europe de l'Ouest).

1.000 F par période de sept jours sur présentation :

— du chéquier,
— de la Carte Bleue,
— d'une pièce d'identité

15.000 guichets dans les grandes banques européennes.

En France.

La Carte Bleue ne donne pas même le droit à son titulaire de retirer de l'argent dans l'une des cinq banques du groupe promoteur. Le titulaire de la Carte Bleue, nécessairement client de l'une de ces cinq banques est obligé de se rendre à sa banque pour obtenir 750 F par période de sept jours, sur présentation :

— du chéquier,
— d'une pièce d'identité.

— *la Carte de Crédit CETELEM.*

La carte de crédit CETELEM est une *carte de Crédit permanent* à l'achat de biens de consommation dans un certain nombre de magasins sélectionnés par CETELEM.

	LE PARTICULIER
Modalités d'emploi de la carte	Présente sa carte. N'effectue aucun règlement immédiat.
Traitement comptable	Reçoit chaque mois un relevé de ses achats. A le choix entre deux options : — règlement immédiat du relevé, ou bien : — règlement immédiat de 20 % du relevé, plus le montant de la mensualitié choisie par le client ; — les mois suivants le montant de la mensualité choisie, et ce jusqu'au remboursement complet ; Le tout dans le cadre de la limite accordée par CETELEM C'est-à-dire que le montant de la mensualité détermine le montant du crédit permanent que le crédité s'engage expressément à ne pas dépasser.

Montant maximum de la mensualité	Montant du crédit permanent
60 F	1.000 F
90 F	1.500 F
120 F	2.000 F
etc.	etc.

(Le montant des mensualités est exactement proportionnel au montant du crédit permanent).

Tarif	Reçoit la carte de crédit CETELEM gratuitement. Ne paie aucun frais sur les relevés réglés immédiatement. Sur les règlements échelonnés, paie 12,96 %.
Risques	Est assuré contre les conséquences d'un usage frauduleux à condition d'en aviser CETELEM par lettre recommandée.

Conclusion

Le coût des différentes formes de crédit de consommation est comparé sur le graphique ci-dessous.

Pour établir ce graphique, on a supposé le montant du capital emprunté égal à 6.000 F ; les intérêts ont été calculés pour chaque forme de crédit en supposant que le capital emprunté est remboursé successivement en trois mois, puis six mois, neuf mois et un an.

Le montant de l'intérêt pour chaque forme de crédit et pour chacune des quatre échéances de remboursement est mentionné sur l'axe des ordonnées. Les échéances sont déterminées sur l'axe des abscisses.

Deux extrapolations ont été nécessaires pour rendre la courbe significative et permettre les comparaisons :

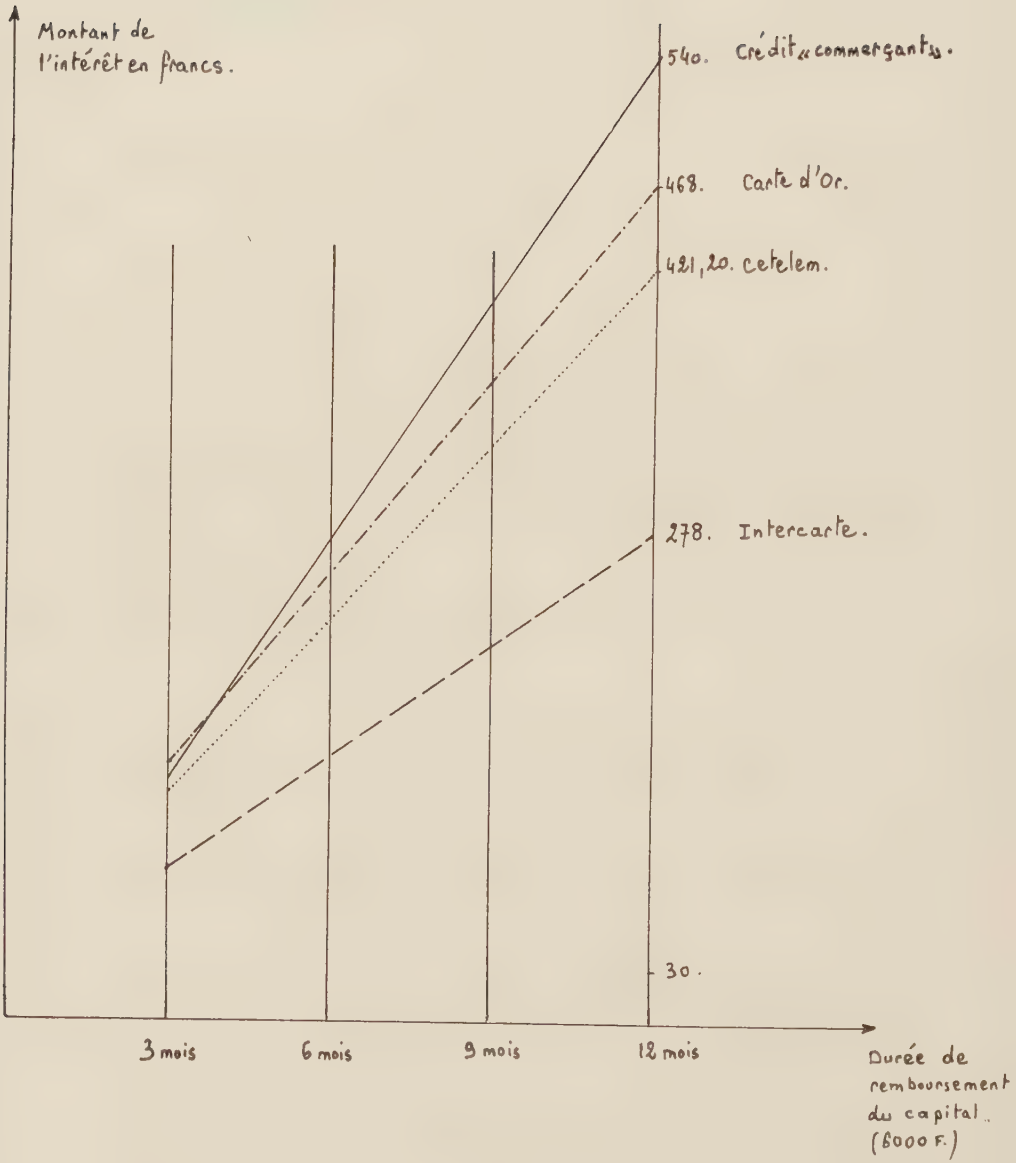
— le montant maximum du crédit INTERCARTE est de 3.000 F. On a admis qu'il pouvait être de 6.000 F pour que le montant de l'intérêt puisse être comparé aux autres ;

— la durée maximum du crédit CARTE D'OR est de dix mois. Le montant de l'intérêt pour un remboursement effectué en douze mois permet la comparaison avec les autres systèmes.

De l'étude de cette courbe, il ressort que :

— le crédit « commerçant » non spécialisé est, de très loin, le plus onéreux. Il sera donc toujours rentable de s'adresser à un organisme de crédit.

— et, enfin, parmi les cartes accréditives permettant d'obtenir un crédit (ce qui n'est pas le cas de la CARTE BLEUE), INTERCARTE paraît la plus intéressante. Toutefois, le montant maximum du crédit offert est très limité, et même si chacun des deux conjoints possède son INTERCARTE, il ne leur est pas possible de dépasser le plafond des 3.000 F.


Montant de l'intérêt en francs.
540. Crédit « commerçants ».
468. Carte d'Or.
421,20. cetelem.
278. Intercarte.
30.
3 mois
6 mois
9 mois
12 mois
Durée de remboursement du capital (6000 F.)

III. — LE CRÉDIT INVESTISSEMENT

1. INTRODUCTION : CRÉDIT IMMOBILIER ET CRÉDIT D'ÉQUIPEMENT

Le Crédit Investissement — celui qui permettra de financer par un prêt immobilier, l'achat ou la construction d'une habitation ou, par un crédit d'équipement, la reprise d'une clientèle — se présente, pour le vétérinaire, sous deux régimes :

— un régime général des prêts immobiliers, qui intéresse le vétérinaire en qualité de citoyen français ;

— un régime particulier des prêts d'équipement, conçu spécialement pour les vétérinaires. Ce régime particulier n'est pas un régime de faveur. C'est la raison pour laquelle le vétérinaire aura souvent recours aux prêts du régime général. Mais le régime particulier a l'avantage incontestable d'être bien adapté aux exigences de notre profession.

2. LE CRÉDIT IMMOBILIER

A. Régime général des prêts immobiliers

1° Remarques préalables.

Aujourd'hui, le crédit est devenu le principal support de l'accession à la propriété : en mobilisant l'épargne à venir, il permet la réalisation immédiate de l'investissement envisagé.

— LES FRAIS D'ACQUISITION.

Toutefois, l'acquisition d'un logement entraîne certains frais qu'il faut prévoir avant de contracter un emprunt.

On peut citer :

— les commissions des agents immobiliers et les frais d'expertise ;

— les frais résultant d'un contrat de vente ;
  — honoraires du notaire,
  — droits d'enregistrement,
  — certificat d'urbanisme (pour un logement ancien),

— les frais pour la construction d'un immeuble ;
  — taxe à la valeur ajoutée,

— les frais de constitution de dossier, perçus par l'organisme prêteur ;

— les frais hypothécaires ;
  — droits d'enregistrement,
  — honoraires du notaire,
  — salaire du conservateur.

Dans certains cas, la somme de ces frais est automatiquement déduite du montant du prêt demandé. On évalue le pourcentage de ces différents frais à 15 % du montant du prêt.

Donc, chaque fois que l'on envisage de contracter un emprunt, il convient de prévoir que le montant de cet emprunt doit être supérieur d'environ 20 % à la somme dont on a réellement besoin.

— LES GARANTIES.

Ces garanties protègent :

— les prêteurs, contre l'insolvabilité de l'emprunteur ou la dévalorisation de leur créance ;

— les emprunteurs, contre une défaillance personnelle et involontaire, contre la pratique de taux usuraires, ou la défaillance du constructeur promoteur

— *la protection des prêteurs,*

Pour se prémunir contre une éventuelle insolvabilité de leurs débiteurs, les prêteurs peuvent :

— s'assurer de sûretés conventionnelles (garanties réelles ou personnelles) ;

— demander à l'emprunteur de participer à un fonds de garantie ;

— se faire subroger dans les droits et privilèges du vendeur ;

— indexer leurs prêts.

a) *Les garanties réelles.*

1° *L'hypothèque* garantit le prêteur, sans que le propriétaire soit dessaisi de l'immeuble.

Le contrat d'hypothèque est un acte obligatoirement passé devant un notaire. L'hypothèque doit être inscrite au bureau de la conservation des hypothèques du lieu où l'immeuble est situé.

L'hypothèque est obligatoire pour certains prêts (Crédit Foncier de France, H.L.M., crédit différé) et dans ces cas elle est toujours de premier rang.

2° *Le nantissement* est un contrat par lequel l'emprunteur remet un bien au prêteur pour garantir celui-ci du remboursement des sommes encores dues.

3° Les prêteurs peuvent exiger, à défaut des garanties précédentes, une cession de salaire.

b) *Les garanties personnelles.*

Les garanties personnelles sont constituées par l'engagement d'une ou plusieurs personnes de payer le prêteur à la place de l'emprunteur si, à échéance, celui-ci ne satisfait pas à ses obligations.

Le contrat par lequel le tiers s'est obligé à payer est le cautionnement. Le cautionnement fait l'objet d'une convention écrite ; il n'est pas nécessaire que cet acte soit enregistré.

c) *Participation à un fonds de garantie.*

Les prêteurs demandent parfois à leur débiteur de participer à un fonds de garantie fonctionnant selon le principe mutuel. La contribution pour alimenter le fonds est réglée par l'emprunteur lorsqu'il reçoit le capital ; cette contribution représente une fraction de ce dernier (1 à 3 % selon les cas). Les emprunteurs récupèrent, après l'expiration du prêt, la contribution diminuée, toute proportion gardée, des pertes enregistrées sur les prêts consentis durant la même année. Certains organismes prêteurs consentent un prêt pour la contribution, de telle façon que le capital reçu soit égal au capital demandé, mais alors les remboursements périodiques sont calculés sur le montant cumulé des deux prêts ; en fin d'opération, l'emprunteur reçoit donc un capital égal à la part de la contribution diminuée des pertes du fonds.

— *la protection des emprunteurs,*

En tout état de cause, le contrat de prêt est, pour l'emprunteur, sa meilleure protection contre des prétentions abusives du prêteur. Aussi, avant de s'engager définitivement, doit-il lire attentivement les clauses du contrat qui lui est soumis et, en cas de doute, demander des éclaircissements au prêteur.

Le législateur est intervenu récemment dans deux domaines intéressant les emprunteurs :

Dans le domaine particulier du coût des prêts, la loi n° 66-1010 du 28-12-66 protège les emprunteurs contre la pratique de taux usuraires et également contre l'activité de certains intermédiaires. Sur ce dernier point, les particuliers doivent savoir qu'il *est interdit* à toute personne qui apporte son concours, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, directement ou indirectement, à l'obtention ou à l'octroi d'un prêt d'argent, de percevoir une somme représentative de provision, de commission, de frais de recherche, de démarches, de constitution de dossier ou d'entremise quelconque avant le versement effectif des fonds prêtés et avant la constatation de la réalisation de l'opération par un écrit dont copie est remise à l'emprunteur.

Limitation générale des taux d'intérêt.

En tout état de cause, les taux d'intérêt sont soumis aux taux limites définis par la loi n° 66-1010 du 28-12-66 (*J.O.* du 29-12-1966) relative à l'usure, et les textes pris pour son application.

Il résulte de cette loi (Art. 1er, al. 1) que sont usuraires les prêts dont le taux effectif global excède, au moment où ils sont consentis, l'un des taux de référence suivants :

— pour les opérations de crédit qui ne font l'objet d'aucune limitation de taux ou tarifs de la part du Conseil National du Crédit : 125 % du « taux effectif moyen » pratiqué au cours du trimestre précédent par les banques pour des opérations de même nature comportant des risques analogues. Le « taux effectif moyen » des banques fait l'objet, au début de chaque trimestre, d'une publication par voie d'avis au *Journal Officiel* (Art. 1er du décret du 21-3-1967)

Le taux effectif global du prêt ne peut excéder, en tout état de cause, un « taux plafond » (Al. 1er, art. 3, loi du 28-12-1966).

Ce taux plafond est égal au double du « taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées émises au cours du semestre précédent ».

Le taux moyen est établi par l'I.N.S.E.E. (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques). Il est publié au début de chaque semestre par voie d'avis au *Journal officiel ;* l'avis donne également la valeur du « taux plafond ».

Exemple : le taux moyen de rendement brut à l'émission des obligations des sociétés privées établi par l'I.N.S.E.E. était de 8,31 % pour le premier semestre 1969.

Le taux plafond s'est établi à $2 \times 8{,}31$, soit 16,62 % pour le second semestre 1969.

Ce « taux plafond » est le maximum applicable aux prêts d'argent.

— *les assurances,*

La souscription d'une police d'asurance constitue une excellente garantie aussi bien pour les emprunteurs que pour les prêteurs.

1° *Assurance décès-invalidité permanente ou temporaire.*

Les organismes prêteurs et les compagnies d'assurances ont établi des contrats d'assurance-groupe qui garantissent à des conditions intéressantes le règlement du capital restant dû par un souscripteur. Les emprunteurs sont libres, toutefois, de s'assurer

à titre individuel, mais les primes sont plus élevées que dans les contrats-groupes.

Dans l'intérêt des emprunteurs (et également dans le leur), la plupart des organismes prêteurs exigent l'adhésion à un contrat-groupe ; les primes sont incluses dans le montant des remboursements indiqués sur leurs barèmes ; si besoin est, l'emprunteur devra se faire confirmer ce point par l'organisme prêteur.

Il est recommandé à l'emprunteur, qui compte partiellement sur les revenus de son conjoint pour régler les remboursements périodiques, de lui faire souscrire également un contrat d'assurance.

2° *Assurance incendie, dégâts des eaux, explosions.*

Certains organismes exigent des prêteurs la souscription d'une police incendie, voire dégâts des eaux, explosions, sur le logement qui sert de support au prêt, afin de se prémunir contre une diminution de la valeur du gage. Le capital souscrit doit être égal à la valeur de reconstruction du logement.

— L'AIDE PUBLIQUE AU LOGEMENT,

Les particuliers qui acquièrent des maisons individuelles ou des appartements pour se loger, ou pour louer, ou qui effectuent des travaux pour améliorer un logement qu'ils destinent à leur usage personnel ou à la location, peuvent obtenir, sous certaines conditions, une aide financière publique. Cette aide est consentie, soit indirectement, par l'Etat ou par des organismes relevant de son autorité.

● *Aide directe :*

Dans la limite de certaines normes, les logements ouvrent droit à une aide financière directe sous des formes diverses telles que les primes, les subventions et les prêts à taux d'intérêt réduit.

Il s'agit :

— *des primes à la construction.*

Des primes versées par l'Etat sont accordées, sous certaines conditions, aux particuliers qui font construire des logements destinés à être, soit habités par le constructeur à titre de résidence principale, soit loués à des personnes pour leur résidence principale.

Elles ont pour but de réduire les charges financières des prêts :

— *Soit directement :* ce sont les primes dites « convertibles » en bonifications d'intérêts ; dans ce cas, le taux d'intérêt du prêt

tient compte de la prime ; seuls les prêts spéciaux du Crédit Foncier de France ouvrent droit à ce type de prime ;

— *Soit indirectement :* ce sont les primes non convertibles en bonifications d'intérêts ; dans ce cas, le montant des primes réduit les agios dus au titre des prêts autres que les prêts spéciaux du Crédit Foncier de France.

Les primes sont accordées dans la limite des crédits ouverts au Budget de l'Etat.

— *des primes pour travaux ayant pour objet la création de surface habitable nouvelle sur un bâtiment existant ou inachevé ;*

— *des primes pour restauration immobilière ;*

— *de l'aide financière du Fonds National de l'Amélioration de l'habitat* (subventions et facilités de crédit) :

Le Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (F.N.A.H.) a pour objet d'aider les propriétaires d'immeubles anciens, à usage principal d'habitation, qui exécutent des travaux de réparation, d'assainissement et d'amélioration en leur accordant :

1° les allocations en capital non remboursable,

2° des bonifications d'intérêts qui rendent particulièrement avantageux les crédits spécialement prévus pour le règlement des travaux.

C'est avant le commencement des travaux que les demandes doivent être adressées au Directeur départemental du Crédit Foncier de France ; celui-ci tient les formules nécessaires à la disposition des intéressés.

— *des primes à l'amélioration de l'habitat rural :*

Les primes à l'amélioration de l'habitat rural présentent les caractéristiques suivantes :

— elles ne sont pas convertibles en bonifications d'intérêts,

— elles ne permettent pas d'obtenir un prêt spécial du Crédit Foncier,

— elles ne sont pas déterminées d'après la surface habitable nue, mais en tenant compte du montant des travaux à exécuter.

Conditions d'attribution (ces primes peuvent intéresser les vétérinaires qui possèdent une habitation à usage principal dans une commune rurale).

1° Bénéficiaires :

Peuvent bénéficier des primes à l'amélioration de l'habitat rural les particuliers qui sont propriétaires :

— d'un immeuble à usage principal d'habitation situé dans les localités de moins de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu ;

— d'un immeuble destiné à l'habitation principale d'un exploitant agricole et à l'habitation d'ouvriers agricoles ou en dépendant, quelle que soit l'importance de la localité.

2° Services compétents :

Pour connaître les services compétents, reportez-vous au tableau ci-dessous :

Nature des batiments	Dépôt de la demande	Instruction du dossier	Décision provisoire	2° examen du dossier	Décision définitive
Bâtiments d'habitation dépendant d'une exploitation agricole	Mairie (I)	Génie Rural	Direction départementale construction	Génie Rural	Direction départementale construction
Bâtiments destinés à l'usage mixte professionnel et d'habitation des artisans ruraux	Mairie (I)	Génie Rural	Direction départementale construction	Génie Rural	Direction départementale construction
Autres bâtiments d'habitation	Mairie (I)(2)	Direction départementale construction (3)	Direction départementale construction	Direction départementale construction	Direction départementale construction

— de l'aide des collectivités locales :

Des collectivités locales allouent, sous certaines conditions, une aide financière aux personnes qui font construire un logement

---

(1) Exceptionnellement service chargé de l'instruction lorsque la demande de primes est déposée postérieurement à la demande de permis de construire.

(2) A Paris, Préfecture de Paris.

(3) Mairie dans les communes où l'instruction du permis de construire et du certificat de conformité est confiée au maire (art. 13 du décret n° 44.1792 du 10 août 1944).

ou aux propriétaires qui procèdent à des travaux d'amélioration de l'habitat.

L'organisme compétent est le bureau de l'Habitat du Service Départemental du Logement, 50, rue de Turbigo, Paris-3e. Tél. 887 81-21.

— *des subventions du Génie Rural :*

Le Génie Rural peut accorder des subventions pour certains travaux de :

— restauration,
— reconstitution,
— création,

de bâtiments ruraux, de préférence des bâtiments d'exploitation.

— *de la prime allouée au titulaire de compte épargne - logement.* (*Cf.* Epargne Logement.)

● *Aide indirecte.*

L'aide indirecte est personnalisée. en ce sens qu'elle varie avec les particuliers en fonction de leur situation individuelle. Il s'agit :

— des avantages fiscaux :

Ces avantages constituent une aide indirecte de l'Etat en ce sens que la « charge brute » des emprunts doit être diminuée du montant des impôts qui auraient dû être réglés normalement au fisc et que l'administration ne réclame pas.

Les avantages fiscaux intéressant le logement sont :

1° *Pour les immeubles neufs exclusivement.*

— l'exonération des droits de mutation à titre gratuit (en cas de succession ou de donation) lors de leur première transmission et pour les immeubles achevés depuis le 1-1-48 dont les trois quarts au moins de la superficie sont affectés à l'habitation ;

— l'exemption de la contribution foncière pour les logements construits depuis le 9-1-1948 et qui servent de résidence principale ; la durée de l'exemption est de 25 ans ;

— l'exonération de la taxe sur le revenu net des propriétés bâties pendant les deux ans qui suivent l'achèvement de la construction.

2° *Pour les immeubles neufs ou anciens :*

— la déduction des revenus imposables de l'ensemble des intérêts concernant les emprunts contractés pour l'acquisition ou la

construction du logement ou le financement de grosses réparations.

On distingue trois cas :

1° L'emprunteur habite le logement à titre principal.

Les intérêts sont déductibles directement sur la déclaration des revenus ;

— seuls les intérêts des dix premières années de l'emprunt peuvent être déduits ;

— le montant des intérêts déductibles est limité à 5.000 F par an (majoration possible de 500 F par an par personne à charge).

2° Le logement de l'emprunteur est une résidence secondaire.

Les intérêts des dettes relatives à ce logement ne sont pas déductibles.

3° Le logement est destiné à la location :

Les intérêts sont déductibles pour la détermination du revenu foncier imposable.

3° *Pour certains immeubles construits grâce à la souscription d'un contrat de crédit différé :*

L'année de l'obtention du prêt, il est possible de déduire de l'I.R.P.P. une somme égale à l'épargne constituée pendant la période d'attente.

— LA RECHERCHE D'UN PRÊTEUR.

Les facteurs qui entrent en ligne de compte pour obtenir le concours financier d'un prêteur lorsqu'un particulier désire acheter un logement à crédit sont les suivants :

— le caractère qui sera donné au logement : sera-t-il la résidence principale ou une résidence secondaire de l'acquéreur ?

— la nature du logement : s'agit-il d'un logement dont l'acquéreur ne sera pas le premier propriétaire (logement ancien) ou d'un logement à construire ou mis en vente par le promoteur qui a assuré la construction (logement neuf) ?

— en ce qui concerne les logements neufs : le prix au mètre carré de surface habitable, les normes de construction, les ressources de l'emprunteur.

Le tableau ci-après fait ressortir, par catégorie de logements, les noms des prêteurs susceptibles d'apporter un concours financier.

1° LOGEMENTS ANCIENS.

A. *Résidence principale.*

Prix plafond au m² de surface habitable.. sans limitation
Normes de construction ..... aucune
Ressources de l'emprunteur ..... sans limitation
Prime ..... néant
Nature du crédit ..... non réescomptable

Prêteur à titre principal	Prêteur à titre complémentaire
	Particuliers (I)(2)
Crédit Foncier de France (I)	
	Banques et Etablissements financiers (I,2,3)
Crédit populaire (I,2,3,4)	
Crédit Agricole (I)	
Crédit différé (I)	
Crédit Social des Travailleurs et salariés (I,4)	
	Crédit social des Fonctionnaires (I,4)
Epargne-logement (I)	Caisse d'Allocations familiales (3)
	Crédit coopératif (I,4)

B. *Résidence secondaire :*

Prix plafond au m² de surface habitable.. sans limitation
Normes de construction ..... aucune
Ressources de l'emprunteur ..... sans limitation
Prime ..... néant
Nature du crédit ..... non réescomptable

Prêteur à titre principal	Prêteur à titre complémentaire
	Particuliers (I)(2)
	Banques et Etablissements financiers (I,2,3)
	Crédit social des Fonctionnaires (I,4)

2° LOGEMENTS NEUFS.

A. *Résidence principale :*

1re *catégorie :*

Prix plafond du m² de surface habitable sans limitation
Normes de construction ..... permis de construire
Ressources de l'emprunteur ..... sans limitation
Prime ..... sans
Nature du crédit ..... non réescomptable

Prêteur à titre principal	Prêteur à titre complémentaire
Particuliers (I)(2)	
Banques et Etablissements financiers (I,2,3)	
Crédit populaire (I)	
Crédit différé (I)	

2e *catégorie :*

Prix plafond du m² de surface habitable :

Paris :
— appartements ..... 2.600 F
— maisons individuelles ..... 1.950 F
Région parisienne et villes de plus de 200.000 h.
— appartements ..... 2.100 F
— maisons individuelles ..... 1.575 F
Province :
— appartements : 1re acquisition ..... 1.700 F
— maisons individuelles : construction seule .. 1.275 F

Normes de construction :

— permis de construire
— surface : pour 4 personnes, inférieure à 224 m²
pour 6 personnes, inférieure à 285 m²

Ressources de l'emprunteur ..... sans limitation
Prime ..... sans
Nature du crédit ..... réescomptable

Prêteur à titre principal	Prêteur à titre complémentaire
Particuliers (I)(2)	
Banques et Etablissements financiers (I,2,3,5)	
Crédit populaire (I,2)	
Crédit différé (I)	
Crédit agricole (I)	
Comptoir des entrepreneurs (I,3)	
Crédit social des Fonctionnaires (I,3,4)	
Crédit social des Travailleurs et Salariés (I,4)	
Crédit coopératif (I,4)	
Epargne-logement	

3e *catégorie - 1er cas :*

Prix plafond au mètre carré de surface habitable :
— région parisienne ..... 1.300 F
— Autres départements ..... 1.000 F

Normes de construction : normes pour l'octroi des primes à la construction ;

Ressources de l'emprunteur ..... sans limitation ;

Prime ..... prime convertible ;

Nature du crédit : prêt spécial différé du Crédit Foncier de France (prêt principal) et prêt familial du Crédit Foncier de France.

prêteur à titre principal	Prêteur à titre complémentaire
Epargne-logement	
Crédit Foncier de France (I)	Crédit populaire (2)(4)
Comptoir des Entrepreneurs(I)	Banques et Etablissements financiers(2,3,5)
	Crédit social des Fonctionnaires (4)
	Comptoir des Entrepreneurs (fonctionn.) I % (3)
	Crédit social des Travailleurs et Salariés(4)

3e *catégorie - 2e cas :*

Prix plafond au mètre carré de surface habitable :
— Région parisienne ..... 1.300 F
— Autres départements ..... 1.000 F

Normes de construction : normes pour l'octroi des primes à la construction ;

Ressources de l'emprunteur ..... sans limitation ;

Nature du crédit ..... prime *non* convertible ;

Prime ..... crédit réescomptable.

Prêteur à titre principal	Prêteur à titre complémentaire
Comptoir des Entrepreneurs (I,3) Crédit populaire (I,2,3,4)	I % (3)
Banques et Etablissements financiers (I,2,3,5)	
Crédit Social des Fonctionnaires (I,2,3,4)	
Crédit social des Travailleurs et salariés (I,2,3,4)	
Epargne - logement	

4e *catégorie :*

Cette catégorie concerne les crédits octroyés aux emprunteurs dont les ressources sont limitées et ne peuvent, par conséquent,

accéder à la propriété que dans les Habitations à Loyer Modéré (H.L.M.).

Nous pouvons considérer que les vétérinaires ne sont pas intéressés par cette catégorie.

B. *Résidence secondaire* (a)

Prix plafond au m² de surface habitable : sans limitation

Normes de construction : permis de construire ;

Ressources de l'emprunteur : sans limitation ;

Prime : sans ;

Nature du crédit : non réescomptable.

prêteur à titre principal	prêteur à titre complémentaire
Particuliers (I)(2)	
Banques et Etablissements financiers (I,2,3)	
Crédit social des Fonctionnaires (I,2,4)	

2° Les prêts des particuliers.

— CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DES PARTICULIERS.

Les prêts hypothécaires de particuliers à particuliers ont généralement les caractéristiques suivantes :

a) le montant du prêt est inférieur ou égal à la moitié de la valeur estimée de l'immeuble hypothéqué ;

b) la durée du prêt s'établit en moyenne à 3 ans ;

c) le remboursement du capital est intégralement reporté à l'échéance du prêt ; en revanche, les intérêts font l'objet de verse-

NOTES

(1) Hypothèque de 1er rang.

(2) Hypothèque de 2e rang.

(3) Caution de l'employeur, d'un tiers solvable, d'une Mutuelle ou Société professionnelle.

(4) Participation à fonds de garantie.

(5) Caution d'une Caisse de Cadre.

(*a*) Les résidences secondaires destinées à devenir résidence principale dans moins de trois ans sont considérées comme résidences principales.

(*b*) Toutes dépenses confondues (travaux et terrain).

ments périodiques (trimestriels, semestriels ou annuels) entre les mains, soit du notaire, soit du prêteur lui-même.

d) le coût des prêts est étroitement lié au rendement des valeurs à revenu fixe et à l'évolution générale des prix ; les prêteurs tiennent compte d'un rendement honnête du capital (5 % à 6 % par exemple), d'une charge fiscale forfaitaire de 25 % (1,25 % à 1,50 % par exemple) et de la réduction annuelle du pouvoir d'achat (4 à 5 % dans la période de stabilité exceptionnelle que nous vivons depuis quelques années). Au total, les prêteurs demandent actuellement un taux de 10 à 12 %.

L'emprunteur doit tenir compte, en plus des intérêts, des frais qu'il réglera ; dans tous les cas, au notaire et, éventuellement, de la commission de l'intermédiaire qui l'a mis en relation avec le prêteur.

Le taux effectif global du prêt est limité actuellement à 16,62 % ; pour sa détermination, il y a lieu de tenir compte des intérêts, des frais communs ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions, rémunérations, correspondent à des débours réels (si le prêt fait l'objet d'un amortissement échelonné, par exemple sous forme de trimestrialités constantes, le taux effectif global doit être calculé en tenant compte des modalités d'amortissement de la créance).

e) l'acte de prêt prévoit des clauses pour non-paiement des intérêts, remboursement anticipé, etc.

— CONSOLIDATION DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES.

Les prêts hypothécaires sont le plus souvent remboursables en une seule fois à la fin de la troisième année. Cette contrainte n'est pas le seul inconvénient de ce type de crédit ; la durée des prêts, limitée à trois ans, est très souvent jugée comme trop courte (une prorogation ou un nouveau prêt entraînent des frais).

Pour pallier ces deux inconvénients, il existe une formule offerte aux particuliers par les sociétés de crédit différé. (*Cf.* le crédit différé.)

Par ce moyen, les emprunteurs :

— doubleront la durée des prêts obtenus par l'intermédiaire des notaires, la durée totale de l'opération de crédit sera de deux fois trois ans, soit six ans ;

— verseront des mensualités pendant six ans aux entreprises de crédit différé et des intérêts trimestriels pendant trois ans au titre du prêt d'anticipation ;

— répartiront sur une plus longue durée la charge des frais de constitution d'hypothèque ;

— porteront la durée de remboursement du crédit à dix ans.

***

Les prêts de particuliers à particuliers sont toujours très chers.

Le prêteur juge le risque important et, à cause de l'hypothèque, qui est très souvent de deuxième rang, il demande un intérêt élevé.

L'intermédiaire est généralement le notaire lui-même, ce qui augmente sensiblement le montant des frais.

3° Les prêts du Crédit Foncier de France.

Les prêts du Crédit Foncier de France sont nombreux. On trouvera dans les pages suivantes une liste de ces prêts avec leurs principales conditions d'attribution.

Pour tous renseignements, on peut s'adresser :

— au Crédit Foncier de France : 19, rue des Capucines, Paris-2e. Tél. : 742-42-70 ;

— au Comptoir des Entrepreneurs : 6, rue Volney, Paris-2e, Tél. : 742-73-15.

— PRÊTS SPÉCIAUX DU C.F.F. POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ.

— le logement doit répondre à des caractéristiques définies (surface habitable maximale : 150 m² par logement).

— le prix de revient de l'opération est limité (prix de revient maximum toutes dépenses confondues, par mètre carré de surface habitable : région parisienne, 1.300 F ; autres départements, 1.000 F)

— l'accédant à la propriété doit destiner le logement à son habitation principale ou le louer sous certaines conditions.

— les ressources d'un candidat à un prêt spécial ne doivent pas excéder un plafond déterminé en fonction du S.M.I.G., de la composition de la famille, du ou des salaires dans le foyer.

— PRÊTS SPÉCIAUX DIFFÉRÉS DU C.F.F. POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ OU A LA LOCATION.

Le régime des prêts spéciaux différés du Crédit Foncier de France est comparable à celui des prêts spéciaux ordinaires sur les points suivants :

— la destination du logement,
— les caractéristiques du logement ;
— le prix de revient du logement ;
— les garanties demandées aux emprunteurs.

Mais aucun plafond de ressources n'est opposable à l'accédant à la propriété qui sollicite un prêt spécial différé du Crédit Foncier de France :

— intérêt du prêt spécial différé : 5,50 %

— PRÊTS SPÉCIAUX NON DIFFÉRÉS DU C.C.F. POUR LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES LOCATIFS.

- les logements doivent répondre à des caractéristiques définies ;
- le logement doit être destiné à la location murs nus et constituer l'habitation principale des locataires ;
- l'emprunteur doit s'engager :
  — à maintenir la destination locative du logement jusqu'au remboursement complet du prêt ;
  — à consentir un prix de loyer défini à l'avance.

— PRÊTS FAMILIAUX DU C.C.F.

Les prêts familiaux sont attribués, à titre de *financement complémentaire,* aux accédants à la propriété de logements en construction qui satisfont aux conditions suivantes :

— l'accédant à la propriété doit bénéficier :
  - de la prime convertible en bonification d'intérêts ;
  - et du prêt spécial du Crédit Foncier de France ;
  - ou du prêt spécial différé du Crédit Foncier de France ;

— le prêt familial est accordé à titre personnel aux personnes chargées de famille et aux ménages ayant moins de 5 ans de mariage ;

— la situation de famille de l'accédant à la propriété doit concorder avec le type de logement.

— PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DU C.C.F. POUR L'ACQUISITION DE LOGEMENTS ANCIENS.

Le Crédit Foncier de France consent aux particuliers des prêts hypothécaires sur les immeubles anciens qu'ils possèdent sans tenir compte de la situation de fortune des emprunteurs. Seule la valeur de la garantie entre en ligne de compte.

Les particuliers qui achètent des logements anciens peuvent, sous certaines conditions, obtenir des prêts à long terme du Crédit Foncier de France. Il s'agit :

— des prêts amortissables,

— des prêts par subrogation.

Ces prêts ne sont consentis que sur une hypothèque de premier rang. Le montant de ces prêts ne peut dépasser la moitié de la valeur d'estimation de l'immeuble hypothéqué (expertise du Crédit Foncier de France).

Dans le cas d'un prêt amortissable, le versement des fonds est effectué 5 ou 6 mois après l'acte de vente.

Dans le cas d'un prêt par subrogation, les fonds sont mis à la disposition du notaire le jour même de la régularisation de l'acte d'acquisition.

— PRÊTS DU COMPTOIR DES ENTREPRENEURS.

Le Comptoir des Entrepreneurs, organisme de crédit lié au Crédit Foncier de France, consent des prêts pour :

— la construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble,

— l'acquisition d'un appartement dans un immeuble en construction,

— des travaux d'achèvement, d'amélioration ou de surélévation lorsque l'opération immobilière est destinée à l'habitation principale ou secondaire.

Le Comptoir des Entrepreneurs n'intervient donc pas dans l'acquisition de terrains ou de logements anciens, mais il finance les locaux non destinés à l'habitation (cliniques).

***

Les prêts spéciaux et les prêts spéciaux différés du Crédit Foncier de France sont réservés à la construction de logements d'habitation.

Le vétérinaire a peu de chances de se voir attribuer un prêt spécial puisque les ressources de l'emprunteur doivent être limitées. Le revenu mensuel imposable ne peut pas dépasser 1 000 F par unité ou part (on entend par unité ou part, une personne adulte ou deux enfants à charge).

Exemple : plafond de l'ensemble des ressources annuelles imposables d'un ménage avec trois enfants (3,5 parts) : 41.538,00 F.

Au contraire le prêt spécial différé peut être intéressant puis-

qu'il n'est pas tenu compte du montant des ressources. Mais le logement doit répondre à des caractéristiques bien définies qui le rendent trop souvent inutilisable pour l'exercice de la clientèle.

D'autre part, ce prêt est différé pendant la période de construction, ce qui oblige le vétérinaire à solliciter auprès de sa banque ou d'un établissement financier spécialisé, un crédit-relais pour financer le coût des travaux durant la période de construction (3 ans). La réalisation du prêt spécial différé n'intervient qu'après l'achèvement des travaux et permet de rembourser le prêteur intérimaire.

Le prix du crédit-relais est élevé, et même si le prêt spécial différé du Crédit Foncier est intéressant, il n'est pas sûr qu'au total, compte tenu des servitudes de cette opération, celle-ci soit avantageuse pour le vétérinaire. (Intérêt d'un crédit-relais de la COGEFIMO à un prêt spécial différé du Crédit Foncier : 10,31 % par an pour une durée de deux ans.)

Les prêts hypothécaires du Crédit Foncier, destinés à l'acquisition de logements anciens, sont comparables à ceux offerts par les grandes banques françaises, qui restent néanmoins plus compréhensives si les remboursements sont un peu irréguliers.

4° Les prêts des organismes bancaires (banques et établissements financiers.

Les banques et les établissements financiers spécialisés dans le crédit immobilier sont en mesure d'avancer aux particuliers les fonds dont ils ont besoin pour réaliser chacune des opérations immobilières suivantes :

— achat de terrain à bâtir ;
— financement intérimaire en attendant la réalisation d'un bien immobilier ;
— construction d'une maison individuelle ;
— souscription d'un appartement dans un immeuble en construction ;
— acquisition d'un logement déjà existant (appartement ancien ou maison individuelle ancienne) ;
— travaux d'amélioration de l'habitat (modernisation, réparation, agrandissement, etc.).

Les financements des banques et des établissements financiers spécialisés intéressent aussi bien les résidences principales que les résidences secondaires.

Ces organismes consentent non seulement des prêts princi-

paux, mais également des prêts complémentaires ; ils accordent, au surplus, des crédits d'anticipation au contrat de crédit différé et des prêts au titre de l'épargne-logement.

La compétence de ces organismes est donc absolue dans le domaine du crédit immobilier ; leurs concours ne sont, néanmoins acquis que dans la mesure où les financements demandés satisfont à certaines règles que ces organismes se sont fixées pour garantir leurs engagements ou qui leur sont imposées dans l'intérêt général par le législateur ou les autorités monétaires.

Pour obtenir les crédits dont ils ont besoin en vue de la réalisation d'une opération immobilière, les particuliers peuvent s'adresser à toute banque (que ce soit leur banque ou une banque concurrente) ou à un établissement financier spécialisé, et cela, même si le promoteur, le vendeur ou l'agence ont prévu l'intervention d'un autre organisme pour le financement.

Les conditions habituellement retenues par les organismes bancaires pour leurs prêts immobiliers sont les suivantes :

— il n'est pas nécessaire d'être titulaire d'un compte au moment de la demande de prêt. En revanche, la domiciliation des salaires est exigée le plus souvent par les banques.

— le montant des prêts principaux varie de 60 à 80 % pour les prêts-relais ; celui des prêts complémentaires est égal à 50 % de la différence entre prix d'acquisition et le prêt principal.

— la durée des prêts varie suivant la nature du crédit.

— le montant des prêts est calculé de telle façon que les charges annuelles de remboursement de l'ensemble des crédits de toute origine n'excèdent pas 20 à 25 % des ressources annuelles.

Cette règle est appliquée avec souplesse si les revenus de l'emprunteur sont élevés ou si sa situation est susceptible de s'améliorer dans les années à venir.

— les prêts doivent être couverts :

  — soit par une hypothèque sur l'immeuble, objet du financement, ou sur toute autre propriété appartenant à l'emprunteur ou à un tiers acceptant de se porter caution hypothécaire ;

  — soit par une caution du conjoint ou d'un tiers solvable.

Quand l'octroi du crédit est concomitant à l'acte d'acquisition du logement, la banque se fait subroger dans le privilège du vendeur.

Les prêts sont consentis après adhésion à une assurance groupe ou individuelle garantissant les prêteurs contre le décès, l'invalidité permanente ou temporaire de l'emprunteur.

Les remboursements sont effectués par versements périodiques constants (mensualités, trimestrialités). Il est possible d'obtenir soit un « différé d'amortissement » pour réduire la charge dans les premières années soit des échéances progressives ou dégressives.

Les remboursements anticipés sont possibles. Il est conseillé d'exiger des prêteurs une clause prévoyant que le règlement anticipé ne comporte pas de frais ni de pénalité (tout au plus des frais modiques).

Les tarifs de remboursement contiennent tous les renseignements relatifs aux montants des échéances, des frais et agios, et éventuellement des frais de dossier. Les tarifs peuvent être obtenus sans engagement auprès de n'importe quelle banque ou établissement financier pratiquant le crédit immobilier.

Les emprunteurs doivent prévoir, en sus, des frais inhérents à l'intervention de la banque et qui figurent sur les tarifs, des débours relatifs à l'inscription de l'hypothèque, à la subrogation dans le privilège du vendeur, aux honoraires du notaire, aux expertises, etc.

Les taux des prêts varient en fonction :

— de la nature de l'opération immobilière (achat d'un logement neuf ou ancien, amélioration de l'habitat) ;

— du caractère du prêt (prêt principal, prêt complémentaire)

— de la nature de l'opération de crédit (crédit réescomptable, crédit non réescomptable, prêts admis au marché hypothécaire, crédits-relais, prêts épargne-logement, etc.) ;

— de la destination de l'immeuble acheté (résidence principale ou secondaire) ;

— de la durée du prêt ;

— de la technique de remboursement choisie (amortissements réguliers ou avec franchise).

⁂

Les prêts des organismes bancaires présentent l'avantage d'être personnalisés.

Le banquier est un commerçant et de ce fait, sensible à la confiance de ses clients.

Le vétérinaire et même l'étudiant vétérinaire auront le plus grand intérêt à être très tôt clients d'une banque en ouvrant dans une agence un compte de dépôt ou un compte Epargne-Logement.

5° **Le crédit différé.**

Le crédit différé est une technique financière qui permet aux particuliers, capables d'épargner pendant une certaine période, d'obtenir à la fin de celle-ci un prêt d'un montant égal à l'épargne constituée et dont le remboursement s'effectuera sur une période de durée égale à la première.

La loi limite le champ d'action du crédit différé au seul domaine immobilier. (1)

— les prêts doivent donc être destinés à l'accession à la propriété immoblière ou à l'amélioration de l'habitat ;

— les prêts peuvent être destinés à rembourser des crédits immobiliers précédemment accordés ; dans ce cas, il consolident des prêts d'anticipation ;

— les prêts sont toujours garantis par une hypothèque.

Tout contrat de crédit différé doit être rédigé par écrit et porter des mentions obligatoires telles que le montant du capital, le montant et la date d'exigibilité des versements, le délai d'attente maximum, etc.

Les versements sont périodiques ; ils peuvent être, soit de même montant pendant toute la durée de l'opération, soit comporter des versements de même montant avant l'attribution du crédit et des versements plus élevés par mois, mais égaux entre eux, après l'attribution de ce crédit ;

— soit un délai d'attente minimum au moins égal au quart de la durée du contrat ;

— soit un délai d'attribution fixe (généralement le cas) ;

Le remboursement anticipé (total ou partiel) est possible.

Les tarifs et les conditions générales des contrats des entreprises de crédit différé doivent être communiqués au Ministère de l'Economie et des Finances.

Une opération de crédit différé comprend deux phases :

1° La phase d'épargne.

On appelle ainsi la période pendant laquelle le souscripteur verse chaque mois la somme prévue au contrat pour constituer l'apport initial en capital exigé pour l'octroi du crédit (dans le

---

(1) On notera des formules très proches dans le domaine des biens mobiliers et des services (épargne-crédit, pré-crédit, crédit-vacances, Impôtmatic). L'épargne-logement est une technique de crédit immobilier de conception comparable.

versement sont compris l'épargne mensuelle et les frais de gestion).

2° La phase de remboursement.

Lorsque le crédit est attribué, l'emprunteur amortit par des versements mensuels le capital versé par l'entreprise de crédit différé (dans les versements sont compris le remboursement mensuel du crédit et les frais de gestion).

Les fonds remis au notaire, par l'entreprise de crédit différé, c'est-à-dire le capital souscrit, comprennent donc, d'une part l'épargne constituée dans la première phase, et d'autre part le crédit remboursable dans la deuxième phase.

Le crédit différé présente en pratique de sérieux inconvénients :

— l'opération immobilière doit être prévue longtemps à l'avance ;

— l'épargnant ne peut se prémunir contre la dévalorisation de son épargne.

Aussi les promoteurs du système ont-ils associé des prêts amortissables en une fois au crédit différé pour éliminer le délai d'attente de ce dernier ; la combinaison des deux formules porte le nom de « Crédit-jumelé ».

Dans les crédits jumelés, un crédit bancaire ou de particulier anticipe l'attribution du capital souscrit auprès d'une entreprise de crédit différé et l'emprunteur peut réaliser aussitôt l'opération immobilière envisagée.

Fonctionnement du crédit jumelé :

— le particulier demande un crédit à moyen terme amortissable en totalité à l'échéance. C'est un crédit d'anticipation dont il règle chaque trimestre les intérêts ;

— en demandant ce crédit à moyen terme (prêt bancaire ou prêt obtenu d'un particulier par l'intermédiaire d'un notaire), il souscrit un contrat de crédit différé qui lui garantit un capital à l'échéance du crédit à moyen terme ;

— la date de l'attribution du crédit différé coïncide avec l'échéance du crédit d'anticipation, le capital versé par l'entreprise de crédit différé sert au remboursement du crédit à moyen terme. Autrement dit, le crédit différé consolide le crédit d'anticipation.

La durée de certains prêts peut ainsi être doublée, grâce aux contrats de crédit différé.

C'est une solution particulièrement avantageuse pour les particuliers qui font construire des logements : en effet, ils peuvent bénéficier de crédits à la construction, dits réescomptables, dont les taux sont moins onéreux que ceux des crédits ordinaires.

Lorsque ces crédits, dont la durée est limitée à sept ans, sont consolidés par un crédit différé, le remboursement intégral du crédit initial s'échelonnera sur quatorze ans ; compte tenu de l'allongement de la durée de l'opération de crédit, la charge mensuelle sera donc plus faible ; par ailleurs, sous l'angle du taux effectif global de l'opération, le coût sera moins élevé puisque les frais de constitution d'hypothèque et les honoraires de notaire porteront sur une durée plus longue.

6° **L'Epargne-Logement.**

Le régime de l'Epargne-Logement a pour intérêt de permettre aux particuliers qui auront préalablement épargné un certain capital, d'obtenir pour se loger un prêt à des conditions très avantageuses. On distingue :

— le compte Epargne-Logement,

— le plan Epargne-Logement.

— LES ORGANISMES POUVANT RECEVOIR LES DÉPOTS D'ÉPARGNE-LOGEMENT.

— Les Caisses d'Epargne ordinaires et la Caisse Nationale d'Epargne,

— Les entreprises de crédit différé,

— Les banques et les organismes de crédit disposant de capitaux propres au moins égaux à 50 millions de francs,

— Les banques appartenant à des groupes dont le total des fonds propres atteint 50 millions de francs,

— Les banques et organismes de crédit qui acceptent de se soumettre aux modalités de gestion des fonds et d'octroi des prêts fixées pour les Caisses d'Epargne.

— LE COMPTE ÉPARGNE-LOGEMENT.

— *ouverture et fonctionnement,*

L'ouverture d'un compte d'Epargne Logement est subordonnée au versement d'un montant minimum de 500 F.

Les versements ultérieurs ne doivent pas être inférieurs à 100 F

Le total des sommes versées au compte ne peut dépasser 60.000 F (le solde du compte peut, toutefois, excéder ce montant par la capitalisation des intérêts).

Un retrait de fonds, qui aurait pour effet de réduire à moins de 500 F le montant du solde, entraînerait la clôture du compte.

— *intérêt et prime d'épargne,*

Les sommes inscrites au compte d'Epargne Logement portent intérêt au taux de 2,5 % l'an. Lorsque le titulaire du compte obtient un prêt d'Epargne Logement, il reçoit de l'Etat une prime d'épargne égale au montant des intérêts acquis à la date de la demande de prêt. Ceci a pour effet de doubler les intérêts acquis sur les sommes épargnées (taux de l'intérêt en cas de prêt : 5 %) mais le montant de la prime ne peut dépasser 4.000 F.

— *les avantages d'un compte d'Epargne-Logement,*

Les intérêts et la prime d'épargne sont exonérés de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Il est possible au titulaire du compte de bénéficier :

— d'un prêt d'Epargne Logement de l'organisme qui a ouvert le compte d'Epargne Logement :

— d'une priorité pour l'attribution de la prime et du prêt spécial à la construction du Crédit Foncier de France.

Conditions d'octroi des prêts Epargne Logement :

Le titulaire d'un compte d'Epargne Logement peut obtenir un prêt sous réserve de remplir les deux conditions préalables suivantes :

— l'ouverture du compte remonte à 18 mois au moins ;

— les intérêts acquis depuis l'ouverture du compte atteignent un minimum de 300 F. Toutefois, ce montant est abaissé à 150 F lorsque le prêt est destiné au financement de travaux de réparation ou d'amélioration.

Il peut être tenu compte des intérêts acquis aux comptes d'Epargne Logement du conjoint, des ascendants, descendants, frères, sœurs, oncles, neveux, nièces, tantes du bénéficiaire ou de son conjoint, si le bénéficiaire justifie de l'autorisation des titulaires des comptes ou de leurs représentants légaux.

— *objet du prêt,*

Le prêt doit être destiné au financement d'un logement servant d'habitation principale *pour le titulaire du compte,* ou ses ascendants ou pour des ascendants ou descendants de son conjoint.

Le « standing » de l'immeuble collectif ou individuel dans lequel est situé le logement n'est pas pris en considération.

Si le bénéficiaire d'un prêt d'Epargne Logement désire acquérir un nouveau logement répondant mieux à ses besoins, il ne pourra obtenir un second prêt que si le premier a été remboursé,

car il n'est pas possible d'avoir deux habitations principales en même temps.

Si le logement ayant bénéficié du prêt ne constitue plus une résidence principale, le prêt doit être remboursé immédiatement et en totalité.

— *montant et durée des prêts Epargne-Logement,*

La durée du prêt doit être au moins égale à deux ans et ne pas dépasser dix ans.

Le montant du prêt est fonction :

— du montant des intérêts acquis,

— de la durée de remboursement du prêt.

D'autre part, le total des sommes à rembourser annuellement ne doit pas s'élever à plus de 12.000 F (les frais de gestion et les frais financiers peuvent être perçus en plus de cette somme).

Coefficient multiplicateur :

C'est le coefficient par lequel sont multipliés les intérêts acquis à la date de demande du prêt Epargne Logement pour calculer le montant annuel maximum des intérêts que peut payer l'emprunteur. Actuellement, le coefficient multiplicateur est fixé à 1,5.

Ce montant annuel maximum des intérêts détermine la durée de remboursement et le montant du prêt.

— *coût du prêt d'Epargne-Logement,*

Le taux d'intérêt réglementaire du prêt est de 2,5 % l'an. Il est calculé sur le capital restant dû après chaque versement.

Aux intérêts s'ajoutent des frais qui peuvent atteindre au maximum par année :

0,80 % du capital pour les frais de gestion,

0,50 % du capital pour les frais financiers, soit au total :

1,30 % du capital emprunté (il ne s'agit pas d'un taux, mais d'un pourcentage).

Tout compris, le coût maximum de ces prêts se situe donc, exprimé en taux réel, entre 4,80 % et 5,10 % l'an. Mais il peut varier sensiblement d'un établissement à l'autre et descendre notamment à un niveau inférieur, car de nombreux organismes habitués à recevoir l'Epargne Logement ne perçoivent pas pour leurs prêts la totalité des frais indiqués ci-dessus. C'est ainsi que les caisses d'épargne et la plupart des banques ne perçoivent pas de frais financiers, dans ce cas le taux réel est de l'ordre de 4,5 % environ.

Dans certains cas, une garantie hypothécaire et une assurance

sur la ve peuvent être exigées. Les frais correspondants doivent alors être ajoutés aux frais indiqués ci-dessus.

— *le prêt complémentaire,*

Le prêt Epargne Logement auquel donne droit la constitution de l'épargne préalable à l'acquisition ou à l'amélioration d'un logement peut ne pas suffire à la réalisation du financement de l'opération immobilière envisagée ; le particulier est alors amené à solliciter un prêt complémentaire.

En principe, tous les établissements habilités à recevoir les dépôts d'Epargne Logement sont disposés à consentir un prêt complémentaire à ceux de leurs clients qui en auraient besoin. mais le prêteur est entièrement libre de fixer les conditions de montant, de durée et de coût de ce prêt.

Les particuliers devront donc bien distinguer le prêt complémentaire du prêt d'Epargne Logement proprement dit.

Les personnes qui désirent bénéficier un jour du prêt d'Epargne Logement et pensent être obligées de solliciter un prêt complémentaire ont, bien entendu, intérêt à exercer leur choix sur l'organisme dépositaire de leur épargne qui consent les taux les plus bas sur les prêts complémentaires.

Si par la suite les conditions des prêts complémentaires de l'établissement dépositaire n'apparaissent plus satisfaisantes, les déposants auront la possibilité de demander le transfert de leur compte dans un autre établissement. En effet, il est prévu que les établissements habilités à effectuer des opérations d'épargne logement doivent normalement accepter d'honorer des droits acquis chez d'autres établissements, même chez les établissements appartenant à un autre secteur (banques, caisses d'épargne), afin que les déposants puissent bénéficier des avantages que leur reconnaît la réglementation en vigueur.

— LE PLAN ÉPARGNE-LOGEMENT.

On entend par Plan Epargne Logement une catégorie particulière de compte d'épargne logement sous la forme le plans contractuels d'épargne à terme déterminé.

— *ouverture et fonctionnement,*

Les plans d'Epargne Logement font l'objet d'un contrat écrit.

La souscription d'un plan d'épargne logement est subordonnée au versement d'un dépôt initial dont le montant ne peut être inférieur à 500 F. Le souscripteur s'engage à effectuer chaque année à échéances régulières mensuelles, trimestrielles ou semestrielles, des versements d'un montant déterminé par le contrat.

Un ou plusieurs versements pourront être effectués pour un montant inférieur à ce qui est prévu au contrat, à la condition que le total des versements de l'année ne soit pas inférieur à 1.200 F.

Le contrat fixe la durée du plan d'Epargne Logement. Cette durée ne peut être inférieure à quatre ans à compter de la date du versement initial.

Les sommes inscrites au compte du souscriptieur d'un plan d'épargne logement portent intérêt au taux de 4 %. Les versements et les intérêts capitalisés acquis demeurent indisponibles jusqu'à la date fixée au contrat (minimum quatre ans).

Lorsque le montant des versements d'une année est inférieur à 1.200 F, ou lorsque les sommes inscrites au crédit du compte d'un souscripteur font l'objet d'un retrait total ou partiel au cours de la période d'indisponibilité des fonds, le contrat d'épargne logement est résilié de plein droit. Le souscripteur se voit offrir la possibilité :

— soit de retirer les sommes déposées au titre du plan d'épargne logement (les intérêts acquis versés au souscripteur sont alors évalués au taux de 2,5 % lorsque la résiliation intervient moins de deux ans après la date de versement du dépôt initial et au taux de 4 % lorsque la résiliation intervient plus de deux ans après la date de versement du dépôt initial) ;

— soit de demander la transformation du plan d'épargne logement en compte d'épargne logement

— *attribution des prêts.*

Lorsque le plan d'épargne logement est venu à terme, le souscripteur peut demander et obtenir un prêt.

Pour la détermination du prêt il peut être tenu compte des intérêts acquis sur les plans d'épargne logement du conjoint, des descendants et ascendants et des frères, sœurs, oncles, neveux, tantes et nièces du souscripteur ou de son conjoint, si le souscripteur justifie de l'autorisation des titulaires des plans d'épargne logement ou de leurs représentants légaux.

Chacun de ces plans d'épargne logement doit être venu à terme.

Le taux d'intérêt du prêt, égal au taux d'intérêt servi aux dépôts effectués dans le cadre du plan d'épargne logement est de 4 %, non compris les frais. Le coefficient maximum de conversion des intérêts (coefficient multiplicateur) est fixé à 2,5 en matière de plans d'épargne logement.

Le souscripteur d'un plan d'épargne logement venu à terme reçoit de l'Etat une prime d'épargne.

Lorsque le souscripteur bénéficie d'un prêt d'épargne logement, la prime d'épargne est égale au montant des intérêts acquis jusqu'à la date de la demande de prêt. Elle est versée lors de la réalisation du prêt.

Lorsque le souscripteur ne sollicite pas l'octroi d'un prêt d'épargne logement, la prime d'épargne est égale au montant des intérêts acquis jusqu'à la date de la renonciation. Elle est versée à la date de renonciation.

Le montant de la prime d'épargne ne peut dépasser 6.000 F.

⁂

Le crédit différé et l'épargne-logement sont des techniques de crédit immobilier comparables et très intéressantes.

L'épargne-logement est plus avantageuse que le crédit différé, mais celui-ci, par le biais du crédit jumelé, permet le financement immédiat de l'opération immoblière à des conditions intéressantes.

Le véritable intérêt du crédit différé réside donc dans cette possibilité d'éliminer le délai d'attente dû à la phase d'épargne.

Mais si l'emprunteur peut attendre, il vaut mieux préférer la technique de l'épargne-logement que l'on utilisera sous la forme du plan épargne-logement pour l'étudiant vétérinaire, par exemple, qui pourrait épargner 1.200 F par an sans prévoir d'investissement immobilier avant quatre ans, ou sous la forme du compte épargne-logement pour le vétérinaire praticien ou l'étudiant pressé de s'établir, qui peuvent mettre en compte de plus grosses sommes qui permettront d'atteindre rapidement un montant élevé d'intérêts.

40.000 F produisent en un an 1.000 F d'intérêts qui permettent d'emprunter 33.500 F remboursables en quatre ans, (durée minimum) ou 13.600 F remboursables en dix ans (durée maximum).

30.000 F produisent en trois ans 2.310 F d'intérêts qui permettent d'emprunter 61.000 F remboursables en six ans (durée minimum) ou 36.000 F remboursables en dix ans (durée maximum).

7° Les prêts du Crédit Agricole.

— ORGANISATION DU CRÉDIT AGRICOLE.

Le Crédit Agricole doit permettre de procurer aux particuliers du monde rural les capitaux qui leur sont nécessaires.

Le Crédit Agricole est un crédit décentralisé, car les prêts sont

accordés par la Caisse locale, qui repose sur une organisation pyramidale à trois degrés : Caisses locales à circonscription le plus souvent cantonale à la base, Caisses régionales à compétence départementale et Caisse Nationale au sommet, qui permet au Crédit Agricole de conserver avec l'exploitant des liens étroits, tout en répartissant les moyens financiers indispensables.

— BÉNÉFICIAIRES DES PRÊTS.

L'emprunteur doit appartenir au monde rural ; dans un avenir proche, y seront inclus tous les habitants des communes rurales.

L'emprunteur doit, s'il ne l'a déjà fait, souscrire un certain nombre de parts sociales représentatives du capital de la Caisse locale de Crédit Agricole mutuel.

Tout emprunteur doit se faire ouvrir un compte de dépôt dans une Caisse régionale ou dans l'un de ses bureaux.

Actuellement peuvent prétendre à un prêt immobilier :

— les exploitants agricoles (propriétaires exploitants, fermiers, métayers), les membres de leur famille et leurs ouvriers ;

— les propriétaires fonciers non exploitants ;

— les artisans ruraux n'employant pas plus de deux ouvriers de façon constante ;

— les salariés des organisations professionnelles agricoles ;

— les propriétaires d'immeubles situés dans des communes rurales.

Les propriétaires ou futurs propriétaires peuvent obtenir des prêts à long terme pour l'acquisition ou l'amélioration de l'habitat ; l'immeuble doit être ou devenir à usage principal d'habitation (donc pas de financement des résidences secondaires), et être sis dans une commune ne comportant pas plus de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu.

— CONDITIONS DES PRÊTS.

— *prêts spéciaux à moyen terme :* 4 % (rappelons que le taux des prêts à moyen terme ordinaire est de 7 %) ;

— *prêts à long terme :* 4,5 % jusqu'à 150.000 F, 7 % de 150.000 F à 300.000 F ;

— *frais annexes :* les Caisses exigent la souscription d'un contrat d'assurance-décès et, le plus souvent, une hypothèque. Ces frais sont à la charge des emprunteurs.

B. **Prêts immobiliers accordés par les organismes sociaux et socio-professionnels.**

Les vétérinaires cadres de l'industrie privée et les vétérinaires fonctionnaires de l'Etat peuvent bénéficier de prêts immobiliers à des conditions particulières.

1° **Prêts aux cadres.**

Caisse Interprofessionnelle de Prévoyance des Cadres (C.I.P.C.). Service Social de la Caisse, 29/31, rue Médéric, Paris-17e. Tél. : 227-71-41 et 227-89-41.

Les Caisses de retraite des cadres peuvent, aider leurs cotisants à résoudre leur problème de logement par accession à la propriété.

Leur intervention porte généralement sur deux types d'opérations :

— la caution du cadre auprès d'un organisme bancaire ;

— le prêt direct de faible montant (prêt complémentaire maximum 20.000 F).

Cette forme d'intervention permet d'obtenir auprès d'un organisme de crédit des conditions préférentielles concernant le taux, la durée, le montant et les modalités de crédit.

Opérations en liaison avec le groupe de la compagnie bancaire, 23-25, avenue Kléber, Paris-16e.

1° Crédit à moyen terme consenti par l'Union de Crédit pour le bâtiment (U.C.B.).

2° Crédit à long terme consenti par la Compagnie Française d'Epargne et de Crédit (C.F.E.C.).

Opérations avec les autres banques.

Les banques nationalisées peuvent également consentir des conditions avantageuses dans certains cas aux cadres disposant d'un compte courant chez elles et qui désireraient déposer une demande par l'intermédiaire de la Caisse des Cadres.

2° **Prêts aux fonctionnaires et assimilés.**

Les fonctionnaires et assimilés (agents des Services Publics, collectivités locales, entreprises nationalisées, etc.) qui désirent

réaliser une opération immobilière, peuvent, sous certaines conditions, obtenir :

— soit un assouplissement des dispositions de la législation sur les prêts H.L.M.,

— soit des prêts complémentaires garantis par l'Etat,

— soit des prêts d'organismes sociaux.

— PRÊTS COMPLÉMENTAIRES GARANTIS PAR L'ÉTAT.

Ces prêts sont accordés exclusivement aux constructeurs et aux acquéreurs qui obtiennent un prêt spécial ou spécial différé du Crédit Foncier de France à titre de prêt principal.

Les fonctionnaires doivent occuper le logement personnellement dès l'achèvement des travaux.

Trois établissements de crédit sont habilités à consentir des prêts complémentaires garantis par l'Etat :

— Le Crédit Foncier de France, 19, rue des Capucines, Paris-2e,

— Le Comptoir des Entrepreneurs, 6, rue Volney, Paris-2e,

— L'Union de Crédit pour le Bâtiment, 25, av. Kléber, Paris-16e.

Pour déterminer le taux d'intérêt d'un prêt complémentaire garanti par l'Etat, il faut tenir compte de deux facteurs :

— Le bénéficiaire est ou n'est pas directement rémunéré par l'Etat ;

— Le prêt garanti par l'Etat est un prêt complémentaire à un prêt spécial du Crédit Foncier ou à un prêt spécial *différé* du Crédit Foncier.

Le taux de l'intérêt est minimum lorsque le bénéficiaire est directement rémunéré par l'Etat et lorsqu'il s'agit d'un prêt complémentaire à un prêt spécial du Crédit Foncier.

— PRÊTS DU CRÉDIT SOCIAL DES FONCTIONNAIRES ET AGENTS DES SERVICES PUBLICS CIVILS ET MILITAIRES.

Siège : 115, rue Montmartre, Paris-2e.

Permanence : 121, 123, rue Montmartre, Paris-2e.

On peut s'adresser aussi à toutes les agences des Banques Populaires.

Au moment où nous écrivons cette thèse, vu les restrictions imposées aux organismes de crédit par le gouvernement, le Crédit Social des Fonctionnaires se refuse à communiquer des renseignements précis d'ordre général analogues à ceux que nous avons pu obtenir auprès des autres établissements, chaque cas précis devant faire l'objet d'une étude particulière.

3. LE CRÉDIT D'ÉQUIPEMENT

Les prêts spéciaux à la profession vétérinaire

Le principe des prêts à la profession libérale est fondé sur l'existence d'une société de caution mutuelle pour la profession intéressée.

Cette nécessité indique bien le caractère particulier de ces crédits, et la garantie spéciale qui s'y attache.

L'Etat et les organismes prêteurs ont fort bien admis que les professions libérales puissent avoir, en matière de crédit, des exigences et des possibilités particulières ; c'est-à-dire, sans autre garantie personnelle que celle d'un diplôme, vouloir emprunter beaucoup et s'engager à rembourser rapidement.

Pour réduire le risque, les organismes prêteurs ont exigé des membres d'une même profession, une garantie collective qui viendrait pallier les défaillances personnelles éventuelles.

A. Technique générale des crédits professionnels.

Les crédits professionnels qui sont proposés aux docteurs vétérinaires sont des crédits à moyen terme qui nécessitent la garantie d'une société de caution mutuelle (SOCOVET, SOGAM-MED), et qui bénéficient de l'intervention de la Caisse Nationale des marchés de l'Etat, c'est-à-dire qu'ils sont réescomptables s'ils financent l'achat de locaux professionnels neufs ou de matériel neuf.

Dans le cas contraire, ces crédits ne sont pas réescomptables — en particulier — s'ils financent la reprise d'un cabinet ou le rachat d'une clientèle.

Ne sont réescomptables que les crédits qui permettent la mise en circulation sur le marché de biens nouveaux mobiliers ou immobiliers qui respectent des normes définies.

L'article 8 de la loi du 19 août 1936 prévoit que la Caisse Nationale des Marchés de l'Etat peut « intervenir pour l'octroi de crédits lorsqu'est donnée la garantie d'un organisme instituant entre les membres d'une même branche d'industrie une garantie mutuelle reconnue suffisante ».

Ce texte est à la base de la technique particulière des crédits professionnels.

La Caisse Nationale des Marchés a pour principe de n'accorder son concours qu'à des Sociétés de caution mutuelle préalablement agréées par elle.

Dans tous les cas :

— la profession désireuse de se moderniser doit jouer un rôle essentiel dans l'activité économique du pays,

— ses membres doivent être assez nombreux et se partager le marché de façon suffisamment équilibrée pour donner une valeur à leur garantie,

— les investissements financés doivent servir à augmenter la productivité et à améliorer la rentabilité de l'entreprise intéressée.

— NATURE ET ROLES DES SOCIÉTÉS DE CAUTION MUTUELLE.

Les sociétés de caution mutuelle sont formées le plus souvent par des Syndicats ou des organisations professionnelles groupant les membres d'une même spécialité.

— *nature : sociétés de caution mutuelle,*
S.A.R.L. et S.A,
société interprofessionnelle.

Ce sont des Sociétés commerciales se répartissant en trois catégories selon leur statut juridique :

a) *Sociétés de caution mutuelle.*

Constituées en exécution de la loi modifiée du 13 mars 1917 et contrôlées par la chambre syndicale des Banques Populaires, leur objet est de procurer à leurs membres les garanties nécessaires pour obtenir des crédits d'équipement.

b) *Sociétés relevant des lois des* 24 *juillet* 1867 *et* 7 *mars* 1925. C'est-à-dire S.A.R.L. (Société à Responsabilité Limitée) ou S.A. (Sté Anonyme).

c) *Sociétés interprofessionnelles* (SOCOVET, SOGAMMED).

Constituées en application de la loi validée du 17 novembre 1943 sur la gestion des intérêts professionnels, elles se distinguent des S.A. ordinaires en ce que leur capital est souscrit par les chambres de Métiers (Etablissements Publics) et qu'elles sont

soumises au contrôle d'un Commissaire du Gouvernement. Sauf de rares exceptions, les Sociétés de Caution Mutuelle ont un capital variable pouvant toujours être augmenté par les souscriptions de nouveaux adhérents, le capital initial, sans être infime, n'est généralement pas très élevé, ceci pour éviter une immobilisation importante des fonds.

— *rôles.*

Il y en a deux principaux :

a) *Les Sociétés de caution mutuelle garantissent les crédits accordés à leurs adhérents.*

— en engageant leur propre capital,

— par la constitution de *fonds de garantie* qui représentent la véritable couverture financière des opérations.

Ces fonds sont alimentés par des prélèvements effectués à concurrence d'un certain pourcentage (0,50 à 6 %) sur chaque crédit utilisé, les versements pouvant se faire soit en totalité au comptant, soit une fraction au comptant et une fraction différée qui n'est appelée que si le fonds s'abaisse au-dessous d'un certain quantum des crédits en cours.

Déposés à la C.N.M.E. et gérés par elle de concert avec les organismes professionnels, les fonds de garantie supportent les pertes éventuelles susceptibles de se produire en cours d'opérations.

Les versements effectués par les emprunteurs ne leur sont en principe remboursés qu'après amortissement de la totalité des crédits accordés à la profession, mais la C.N.M.E. peut envisager, d'accord avec la Société de caution, de restituer à un groupe de bénéficiaires libérés de leurs engagements, la part de versement leur revenant.

En fait, les contributions aux fonds de garantie sont actuellement remboursés (en totalité ou seulement en partie s'il y a eu des emprunteurs défaillants), dans un délai variant selon les Sociétés de caution mutuelle, de quelques mois à plusieurs années après l'amortissement du crédit. Grâce à la très grande division des risques et au choix qualitatif des engagements, ceux-ci se sont déroulés régulièrement jusqu'ici et les défaillances, très limitées, n'ont entraîné que des prélèvements minimes sur les fonds de garantie constamment alimentés.

b) *Les sociétés de caution mutuelle jouent un rôle important vis-à-vis de la C.N.M.E.*

1° *Sur le plan administratif.*

— en rassemblant et en transmettant les dossiers des demandeurs,

— en assurant, s'il y a lieu, l'exécution des décisions du Comité d'Etudes de la C.N.M.E.,

— en contrôlant la prise des garanties prévues.

Un certain nombre de Sociétés de caution mutuelle se déchargent de ce travail matériel en confiant leur « service financier » à une banque (citons parmi les banques spécialisées dans ces opérations : la Caisse Mobilière Commerciale et Industrielle « C.M.C.I. », l'Union Industrielle de Crédit « U.I.C. » et l'Union Française de Banques « U.F.B. » qui étudie les demandes de crédit présentées par la SOCOVET).

2° *Sur le plan technique et moral.*

En formulant un avis sur chaque dossier, après avoir consulté leur Comité Technique où siègent, à côté des représentants de la profession, un délégué de la C.N.M.E. et, éventuellement, un membre du département ministériel intéressé par l'opération.

En vérifiant que le montant du prix proposé par le vendeur (dans le cas de la cession d'une clientèle, ou de la reprise d'un cabinet, par exemple), corresponde à peu près à l'importance de l'affaire, ceci pour deux raisons :

— pour éviter que l'acheteur ne se trouve à rembourser des sommes que sa nouvelle clientèle ne peut pas lui permettre de gagner,

— pour diminuer le risque de la Banque qui établit le crédit.

— MODALITÉS D'INTERVENTION DE LA C.N.M.E.

La Caisse Nationale des Marchés de l'Etat opère par voie d'aval de billets à trois mois renouvelables jusqu'à l'échéance finale.

Cet aval peut être :

- *Inconditionnel :*

Il dégage alors le banquier de la totalité du risque ;

- *ou conditionnel :*

La Caisse des Marchés partage le risque avec le banquier et l'aval conditionnel a pour seul objet de permettre le réescompte des billets.

Dans tous les cas, sauf stipulation contraire, l'aval de la

C.N.M.E. permet au banquier de recourir au fonds de garantie de la Société de caution mutuelle.

Il existe ainsi trois formes de crédit :

— ceux comportant exclusivement l'aval inconditionnel de la C.N.M.E. (tel est le cas, en principe, si le bénéficiaire a une activité industrielle) ;

— ceux comportant en partie l'aval inconditionnel (2/3 ou 1/2) et pour le reste l'aval conditionnel (tel est le cas si le bénéficiaire est artisan ou commerçant) ;

— ceux comportant exclusivement l'aval conditionnel (tel est, en principe, le cas pour les membres des professions libérales ; c'est donc selon cette modalité qu'intervient la C.N.M.E. dans les prêts offerts par la SOCOVET aux vétérinaires),

La partie du crédit qui bénéficie de l'aval conditionnel est couverte par le fonds de garantie (très exceptionnellement, le C.N.M.E. peut donner son aval conditionnel sans recours pour la banque au fonds de garantie de la Société de Caution Mutuelle. Cette assurance est rare et n'est employée que si la Société de Caution Mutuelle et la C.N.M.E. estiment, pour une raison quelconque, que le crédit est trop important et que le banquier doit prendre une part de risque intégral), ou des cautions personnelles.

— FORMALITÉS.

1° *Notification.*

Lorsque la C.N.M.E. est d'accord pour l'octroi d'un crédit, elle adresse à la Société de Caution Mutuelle, au banquier escompteur et au client, une notification stipulant le montant, la durée, le plan d'amortissement, le délai d'utilisation du Crédit, la forme de l'intervention de la Caisse des Marchés et les garanties exigées.

2° *Délai d'utilisation.*

Lorsque ces formalités sont accomplies et que l'emprunteur a fait connaître à la SOCOVET la date à laquelle il désire utiliser le crédit, la C.N.M.E. délivre au banquier escompteur le ou les actes d'aval. Les crédits doivent être utilisés dans un délai de six mois à compter du jour de la notification de l'accord de la C.N.M.E.

3° *Justification des règlements.*

Au moment de l'utilisation, le bénéficiaire du crédit doit remettre à la banque les factures acquittées, celle-ci devant les faire suivre à la Société de Caution Mutuelle.

Les prêts particuliers à la profession vétérinaire, c'est-à-dire ceux qui permettront d'abord d'acquérir une clientèle ou de racheter les parts d'une association, peuvent être sollicités auprès des organismes prêteurs suivants :

L'Union Française de Banques
et le Crédit Médical.

L'Union Française de Banques est une Banque qui se consacre au crédit d'équipement. Pour financer les prêts aux vétérinaires qui ne constituent qu'une très faible partie de son activité, l'Union Française de Banque recueille la garantie de la Société de Caution Mutuelle SOCOVET.

Le Crédit Médical, beaucoup plus récent, s'est spécialisé dans le crédit à la profession médicale ; il peut s'agir aussi bien d'un crédit à la consommation, que d'un crédit immobilier ou professionnel. Le Crédit Médical recueille la garantie de la Société de Caution Mutuelle SOGAMMED.

B. La SOCOVET et l'U.F.B.

— INTRODUCTION.

On évalue à environ 250.000 le nombre des membres des professions libérales. Les médecins sont à peu près 50.000 et les vétérinaires 5.000.

C'est seulement depuis 1951 qu'existent des prêts particuliers aux professions libérales. Auparavant les dépenses importantes d'installation étaient supportées par les fortunes familiales ou bien par les banques qui ont toujours accordé un crédit à leurs clients fidèles.

En 1951, un groupe d'établissements bancaires, l'Union Française de Banques (U.F.B.), a mis au point une série de prêts originaux permettant à un plus large éventail de membres des professions libérales d'emprunter pour couvrir leurs dépenses professionnelles. Et en 1955 une loi est intervenue qui autorise la participation de l'Etat au financement de ces crédits nouveaux.

L'Union Française de Banques a été créée par les principales banques de la place de Paris pour étudier et mettre au point divers modes de financement de ces crédits d'équipement.

Sont actionnaires de l'Union Française de Banques, le Crédit Lyonnais, la Banque Nationale de Paris, la Société Générale, le Crédit Industriel et Commercial, le Crédit Comercial de France,

le Crédit du Nord, la Banque de Paris et des Pays-Bas, la Banque de l'Indochine, la Banque de l'Union Parisienne, la Banque de l'Union Européenne Industrielle et Financière, l'Union des Mines, la banque Worms, la Société Générale de Belgique et la banque Italo-Belge.

L'UNION FRANÇAISE DE BANQUES finance ses prêts grâce à son propre capital et à la garantie de ses actionnaires, mais surtout grâce à l'argent qu'elle achète sur le marché de l'argent au jour le jour.

L'UNION FRANÇAISE DE BANQUES est à l'origine de trois sociétés de Caution Mutuelle qui concernent les professions à caractère médical :

— la MATRADELME pour les médecins,

— la SOFIMADENT pour les stomatologistes et chirurgiens dentistes,

— la SOCOVET pour les vétérinaires.

Ces trois sociétés de Caution Mutuelle ont notamment pour objet de s'assurer que les demandes de crédit émanent bien de personnes munies des diplômes leur permettant l'exercice régulier de la profession.

La SOCOVET groupe en particulier :

— Un représentant de l'Ordre des Vétérinaires (actuellement, M. Quentin, trésorier adjoint de l'Ordre, président de la SOCOVET).

— Un représentant du Syndicat National des Vétérinaires.

— Un représentant de l'Union Française de Banques.

Pour se permettre de cautionner l'emprunteur auprès de l'U.F.B., la SOCOVET réalise une enquête auprès des confrères chez lesquels le jeune vétérinaire a pu travailler.

Cette enquête doit permettre d'établir :

la bonne moralité du demandeur
et sa compétence professionnelle.

Au vu de ces renseignements le président de la SOCOVET prononce son avis pour la candidature. Il arrive — rarement, il est vrai — que cet avis soit défavorable (faute professionnelle grave, par exemple), auquel cas l'U.F.B. ne donne pas suite à la demande de crédit.

— LES PARTICULARITÉS DE LA SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE DE FINANCEMENT DES VÉTÉRINAIRES : « SOCOVET ».

rue des Petits-Hôtels, Paris-10e) -

— *bénéficiaires des prêts, les Docteurs Vétérinaires.*

L'étude des dossiers et le service financier sont assurés par l'Union Française de Banques, 25, avenue Kléber, Paris-16e — Tél. : 525-25-25.

— *montant et objet des prêts,*

Actuellement, les crédits sont limités à 60 %. Ils peuvent intervenir pour :

— du matériel neuf,
— du matériel d'occasion,
— du matériel étranger,
— les véhicules utilitaires.

Il peut être tenu compte des frais d'installation du matériel à concurrence de 20 à 30 % du prix d'achat.

En ce qui concerne les locaux nécessaires à l'exercice de la profession, les crédits sont de 60 % de la dépense de présentation à la clientèle lorsque le coût de l'immeuble comprend à la fois des locaux professionnels et les pièces d'habitation, le crédit est calculé proportionnellement à la valeur des pièces professionnelles.

Exemple : Pour l'acquisition d'un immeuble de cinq pièces dont trois professionnelles, le crédit sera de 60 % des trois cinquièmes.

— *durée des prêts,*

La durée varie de deux à cinq ans, qu'il s'agisse de biens mobiliers ou immobiliers, neufs ou anciens.

La SOCOVET donne aussi sa garantie pour des crédits non réescomptables (c'est-à-dire sans intervention de la C.N.M.E.) lorsqu'il s'agit de financer l'achat de biens immobiliers anciens, l'achat de biens mobiliers d'occasion ou la reprise d'un cabinet.

Il est possible d'obtenir une période de franchise pendant laquelle on ne rembourse que les intérêts. La durée de cette période est de trois mois pour un crédit de deux ans, de 6 ou 12 mois pour les crédits de 3,4 ou 5 ans.

— *coût des prêts,*

— participation au fonds de garantie (reversée en totalité à l'emprunteur lorsque le crédit est remboursé) : 2 % du montant du crédit ;

— souscription au capital : 1 % du montant du crédit ;

— frais de gestion (comprenant coût de la prime d'assurance-vie obligatoire) : 0,50 % (0,3 % d'assurance) ;

— frais de dossier : 30 F ;

— taux de l'intérêt : 11,5 à 13,50 %.

Il s'agit d'un intérêt dégressif, c'est-à-dire calculé sur le montant du capital restant dû à chaque échéance.

L'intérêt est moins élevé si le crédit est réescomptable et si la durée du prêt est faible.

durée	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	
crédit réescomptable	11,3	11,9	12,5	13,1	taux annuel de l'intérêt
crédit non réescomptable	11,5	12,2	13	13,5	

Si une banque sert d'intermédiaire entre le client et l'U.F.B., sa rémunération est d'environ 2 % du montant du crédit.

— *amortissement des prêts,*

Les crédits sont remboursables par trimestrialité égales réparties sur toute la durée de l'opération.

Les emprunteurs peuvent se libérer par anticipation à toute échéance trimestrielle en ne bénéficiant que d'une ristourne sur les intérêts non courus, ce qui correspond en fait à une véritable pénalité.

— *garanties.*

Outre la garantie donnée de façon générale par la SOCOVET (capital, fonds de garantie). le banquier, la Caisse des Marchés, et la SOCOVET elle-même, peuvent quelquefois exiger des garanties supplémentaires et selon le cas :

— le nantissement du matériel,

— ou des cautions personnelles.

C. La SOGAMMED et le Crédit Médical.

(Mise à jour : décembre 1969)

— LE CRÉDIT MÉDICAL.

22, avenue de l'Opéra, Paris-1er,
Tél. : 742-89-83.

Le Crédit Médical fonctionne depuis trois ans et traite environ 1.500 dossiers de crédit par an. Il intéresse les vétérinaires puisqu'il a pour but de favoriser le financement et l'installation des membres du Corps de Santé, tant pour leur activité professionnelle que pour leurs besoins familiaux et personnels.

Pour cela, le Crédit Médical a passé des accords avec quatre grandes banques françaises :

— la Banque Nationale de Paris : B.N.P.,
— le Crédit Lyonnais : C.L.,
— la Société Générale : S.G.,
— la Banque Régionale d'Escompte et de Dépôt : B.R.E.D.,

et recueille la caution de la SOGAMMED (Société de Garantie Mutuelle Médicale).

— *rôle du Crédit Médical,*

Il consiste :

— à réunir les demandes de crédit dont ont besoin les membres du Corps de Santé,

— à aider le demandeur à établir son bilan financier,

— à obtenir des Banques les crédits nécessaires à des conditions de taux et remboursement intéressantes pour l'emprunteur.

Pour ces services, la rémunération du Crédit Médical est d'environ 2 % du montant du crédit.

— *nature des crédits et conditions,*

Le Crédit Médical peut être véritablement interrogé pour des financements de toute nature, aussi bien mobiliers qu'immobiliers, personnels, familiaux ou professionnels, pour les reprises de cabinet, les Laboratoires, les Cliniques, les réparations, le matériel.

La durée du prêt varie de un à dix ans. Selon cette durée, les taux d'intérêt portant sur le capital restant dû à chaque échéance (intérêt dégressif) s'échelonnent entre 10 et 11,50 % par an.

Les crédits réescomptables (biens mobiliers ou immobiliers neufs) ne sont pas indexés : si pendant le déroulement d'un crédit

intervient une hausse du taux d'escompte, cette hausse n'est pas répercutée sur le taux d'intérêt du crédit en cours.

Pour des crédits non réescomptables (reprises d'un cabinet ou achat d'une clientèle), la durée du prêt est limitée à cinq ans, car le risque supporté par la Banque est plus grand. Le Banquier ne peut récupérer les fonds prêtés qu'au fur et à mesure des remboursements du particulier.

Au contraire, un crédit réescomptable permet au Banquier de se rembourser par anticipation auprès de la Banque de France qui prélève pour ce service un certain pourcentage qu'on appelle le taux d'escompte.

Notons qu'en agissant sur le taux d'escompte, la Banque de France contrôle très simplement le crédit.

Elle intervient directement sur les crédits réescomptables :

— Un taux d'escompte élevé diminue la demande puisque le banquier élève parallèlement son taux d'intérêt pour conserver sa marge de profit. Les prêts sont plus chers, les clients sont plus rares.

Elle intervient indirectement sur toutes les autres formes de crédit en indiquant par ce taux d'escompte la valeur du loyer de l'argent.

— *remboursements anticipés.*

La liberté est donnée à l'emprunteur de rembourser par anticipation tout ou partie du solde restant dû. Intervient alors, sans aucune pénalité, une diminution de la durée du crédit, proportionnelle au nombre de mensualités remboursées, le montant de chaque mensualité restant celui qui avait été prévu à l'origine.

— LA SOCIÉTÉ DE GARANTIE DU CORPS MÉDICAL : « SOGAMMED ».

(SOGAMMED), 20-22, avenue de l'Opéra, Paris-1[er]. Tél. 742 89-83.

Cette société de Garantie Mutuelle du Corps Médical est nécessaire pour cautionner les membres du Corps de Santé désireux de recourir à un emprunt.

Le praticien isolé, surtout en début d'installation, ne présente pas de garanties tangibles à donner à ses prêteurs. En particulier, il est dans une position moins favorable que celle du salarié qui peut recourir à la caution de son employeur.

Le but de la SOGAMMED est précisément de réunir tous les membres du Corps de Santé qui ont besoin de recourir à un emprunt, afin de fournir les garanties suffisantes aux Banques, et de pouvoir les rembourser en cas de défaillance d'un emprunteur.

La participation demandée par SOGAMMED lors de l'emprunt est de 5 % du montant total de la somme empruntée ;

— 3,50 % sont affectés à la souscription d'actions qui rapportent à l'emprunteur un dividende de 4,5 % et sont remboursées à la fin de l'exercice professionnel ;

— 1,50 % sont versés au fonds de garantie et sont remboursés 15 ans après la date de demande du prêt.

Si le crédit est inférieur à deux ans, ou bien en cas de garantie hypothécaire, la participation est ramenée à 2 % (1 % consacré à la souscription d'actions, et 1 % versé au fonds de garantie).

— LE FINANCEMENT DE CLINIQUE.

Le *financement de la clinique,* dont se charge aussi le Crédit Médical, présente quelques particularités.

Il est assuré grâce à l'intervention d'investissements privés. Les praticiens acquièrent progressivement la propriété de la clinique (en général sur 15 ans), en y consacrant une part de leurs revenus, sans obligation impérative de capitaux à rembourser.

Le financement peut représenter jusqu'à 90 % du budget total.

L'intérêt est indexé à 50 % sur le coût de la construction (évalué officiellement à 4,95 % l'an).

D. **Le Leasing.**

Le LEASING (1) est une technique de crédit bien particulière, peu susceptible d'intéresser le vétérinaire d'aujourd'hui, qui préfère des méthodes de financement plus traditionnelles.

Pourtant cette technique, malgré son prix de revient plus élevé, est promise à un très grand avenir si l'on en juge par le développement qu'elle connaît en France depuis les cinq dernières années.

Après avoir transformé le financement des biens d'équipement nécessitant un investissement élevé (machines-outils, ordinateurs), puis celui des biens mobiliers d'un prix d'achat plus modeste (automobile), le leasing intéresse maintenant le financement des investissements immobiliers.

Le Leasing est une technique originale de crédit importée des Etats-Unis en Europe vers 1960.

La Société de leasing achète et loue n'importe quel matériel à n'importe qui. Cette technique est susceptible d'intéresser le

---

(1) *Leasing :* de l'anglais *To lease :* louer. Traduction officielle (loi du 2 juillet 1966) : « crédit-bail ». Synonymes : prêt-bail, crédit de location.

vétérinaire qui voudra posséder un matériel important de laboratoire.

L'Union Française de Banques, 25, avenue Kléber, à Paris-16e, possède un département spécialisé dans ce genre d'opérations (Compagnie pour la location d'équipement professionnels - LOCABAIL).

Actuellement, le Leasing semble intéresser, plus que les vétérinaires, leurs confrères médecins qui préfèrent, pour des raisons fiscales d'amortissement, ne pas être immédiatement propriétaires d'un matériel coûteux.

L'administration des finance fixe à deux années — d'une façon générale — la période d'amortissement d'un matériel à caractère médical. Le Leasing permet d'étaler cet amortissement sur quatre ou cinq années, et l'imposition du praticien s'en trouve diminuée d'autant chaque année.

La loi du 2 juillet 1966 a défini a posteriori les opérations de leasing — auquel elle a donné le nom de « crédit-bail » — de la façon suivante : « location de biens d'équipement, de matériel, d'outillage, ou de biens immobiliers à usage professionnel spécialement achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires et qui donnent au locataire la faculté d'acquérir tout ou partie des biens loués ».

En même temps le législateur imposait aux sociétés de leasing de se placer sous le régime des lois des 13 et 14 juin 1941, c'est-à-dire qu'elles devaient opter pour la forme de banques ou d'établissements financiers (toutes ont choisi de devenir des établissements financiers et sont donc soumises à la tutelle du Conseil National du Crédit). (1)

Dans la pratique, les principales modalités des opérations de leasing sont les suivantes :

— le matériel, qui doit être en principe d'un type standard, est choisi par le futur locataire, qui désigne son fournisseur ;

— la durée de location peut être de trois à dix ans, mais elle est en général de quatre ou cinq ans ; en effet, elle est déterminée en fonction du délai d'amortissement fiscal du matériel et de sa

---

(1) La loi du 13 juin 1941 définit ainsi les banques :

« Sont considérées comme banques les entreprises ou établissements qui font profession habituelle de recevoir du public, sous forme de dépôts ou autrement, des fonds qu'ils emploient pour leur propre compte, en opérations de crédit ou en opérations financières. »

Les établissements financiers ne peuvent pas recevoir de dépôts du public. Les opérations qu'ils réalisent sont très proches de celles réalisées par les banques.

durée de vie économique ;

— les loyers sont fixés dès la conclusion du contrat ; ils sont dégressifs ou linéaires, selon la nature du matériel loué et le souhait du locataire ; ils sont payables mensuellement ou trimestriellement ;

— à l'expiration du contrat de location, la société de crédit-bail peut :

a) soit reprendre le matériel,

b) soit le redonner en location au même locataire,

c) soit le céder au locataire pour un prix fixé forfaitairement à l'origine et généralement proche de la valeur résiduelle.

En ce qui concerne les médecins et vétérinaires, tous choisis-naturellement de devenir propriétaires du matériel loué, quitte à en exiger la reprise à la signature d'un nouveau contrat de leasing, pour un prix supérieur à la valeur résiduelle.

— la société de leasing reste à tout moment propriétaire du matériel loué et en conserve donc la libre disposition dans le cas d'une défaillance de l'utilisateur.

Les sociétés de crédit-bail fixent habituellement un plancher pour le montant des contrats (30.000 à 50.000 F environ) ; encore faut-il bien dire que certaines d'entre elles laissent à des filiales le soin de traiter les dossiers de moindre importance. Ainsi, LOMICO, filiale de LOCAFRANCE, loue les petits matériels dont le prix est compris entre 3.500 et 30.000 F.

En revanche, il n'existe pas d'autre plafond aux opérations de leasing que celui fixé par les possibilités financières des sociétés elles-mêmes. On a parlé de contrats dépassant le milliard de francs anciens, réalisé en Pool par plusieurs établissements. Quoi qu'il en soit, la moyenne actuelle des contrats serait de l'ordre de 300.000 F.

La tendance semble être d'ailleurs au « gonflement » des contrats pour diverses raisons :

— les frais de gestion n'étant évidemment pas proportionnels au prix du matériel loué, un gros contrat est plus rémunérateur que plusieurs petits ;

— le leasing se porte de plus en plus sur des biens d'un coût très élevé : ordinateurs, bateaux, avions, wagons, etc. ;

— les sociétés commencent à pratiquer le *lease-back*, procédé qui consiste à acquérir des installations déjà existantes et à les louer à leur précédent propriétaire.

On reproche au leasing :

D'être plus onéreux que d'autres modes de financement. C'est vrai, bien que la différence ne soit pas excessive ;

De limiter la liberté d'action du locataire. C'est également vrai puisque le bailleur se réserve en principe un droit de surveillance sur l'utilisation du matériel loué ;

De réduire les possibilités de recours au crédit bancaire. C'est toujours vrai puisque les banques tiennent compte de la valeur du seul actif industriel dont leurs clients sont « propriétaires » et considèrent les loyers comme une charge incompressible.

Mais aux yeux des utilisateurs, les avantages du crédit-bail, en dépassent largement les inconvénients, assez mineurs en somme.

— le crédit-bail est une procédure rapide et peu formaliste. Il ne s'écoule que quelques jours, une semaine au plus, entre la prise de contact et la commande de matériel ;

— son attribution est facile. La mise au point d'un crédit par les circuits bancaires traditionnels est au contraire une opération longue et complexe surtout si elle met en jeu un organisme de réescompte, tel le Crédit National, qui juge sur les dossiers ;

— aucune société n'est écartée d'office parce qu'elle n'a pas un « beau bilan » ou un capital suffisant. La société de leasing, restant propriétaire du matériel se préoccupe seulement de l'utilité de l'investissement et de la solvabilité du locataire à concurrence des loyers dus ;

— enfin, et c'est l'attrait essentiel du leasing, celui-ci n'exige aucun financement de la part de l'utilisateur, alors qu'une banque ne prête jamais la totalité des sommes nécessaires, et encore moins le Crédit National, dont la règle habituelle pour les crédits réescomptables est de financer 50 à 75 % des besoins selon les cas.

La faculté d'option en fin de contrat présente également de l'intérêt, notamment pour les entreprises qui craignent de voir leur matériel se démoder rapidement du fait de l'évolution technique.

⁂

Le choix d'un organisme prêteur pour financer un investissement immobilier ou professionnel peut paraître délicat devant les multiples possibilités.

Pour un crédit strictement professionnel, le Crédit Médical a l'avantage d'être mieux adapté aux exigences de notre profession.

S'il s'agit de financer un investissement immobilier, le Crédit Agricole reste certainement l'organisme prêteur dont les conditions sont les plus avantageuses ; il a l'inconvénient de ne convenir que pour un nombre limité d'opérations.

L'Epargne-Logement dont les conditions sont à peine moins avantageuses que celles du Crédit Agricole, peut être utilisée pour des financements beaucoup plus variés. La phase d'épargne préalable et le montant élevé de l'intérêt qu'il faut produire pour obtenir un prêt intéressant, sont les deux inconvénients du système.

Si le montant du prêt Epargne-Logement est insuffisant, un prêt complémentaire au prêt Epargne-Logement pourra être sollicité auprès d'une Banque.

Malgré les normes rigoureuses qu'il impose à la construction de l'habitation, le prêt spécial différé du Crédit Foncier de France sera susceptible d'intéresser un certain nombre de vétérinaires attirés par ses conditions avantageuses.

LEXIQUE*

(*) Les mots écrits en italiques sont définis à leur tour dans le Lexique.

ACCEPTATION

Engagement écrit et signé par le tiré (débiteur) de payer l'*Effet de Commerce* à son échéance.

ACTION

Part d'associé dans une entreprise commerciale qui adopte la forme de « Société » dite de capitaux.

L'action donne droit à un dividende variable, au vote dans les assemblées et elle est remboursée à la dissolution de la Société, suivant le produit de la liquidation.

AGIO

L'ensemble des frais retenus par le banquier ; ces calculs sont consignés dans le bordereau d'escompte.

L'agio comprend l'*Escompte,* la commission, les frais accessoires.

AMORTISSEMENT (d'un crédit).

Remboursement d'un capital prêté dans un temps donné.

ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DE BANQUES

Association qui groupe obligatoirement toutes les banques inscrites sur la liste officielle, de nationalité française ou étrangère, et qui constitue le seul groupement bancaire autorisé.

AUTOFINANCEMENT

Il y a autofinancement lorsque tout ou partie du bénéfice comptable est retenu par l'entreprise et non réparti entre les ayants droit. Grâce à cette retenue, l'entreprise peut investir sans recourir à un financement extérieur.

AVAL

L'aval est l'engagement pris par un tiers de payer à son échéance un effet de commerce si le débiteur principal se trouve défaillant. L'engagement est donné sous la forme d'une signature portée sur l'effet de commerce lui-même. C'est dire que cet engagement se transmet avec la traite et bénéficie par conséquent à tous les détenteurs successifs de celle-ci.

BANQUES

Les banques sont des entreprises ou établissements qui font profession habituelle de recevoir du public, sous forme de dépôts ou autrement, des fonds qu'ils emploient pour leur propre compte en opérations d'*Escompte*, en opérations de crédit ou en opérations financières (loi du 13 juin 1941).

(*CLASSIFICATION DES*)

1° Classement d'après l'origine des capitaux.

Banques d'émission. — Ont le privilège d'émettre des billets de banque qui leur procurent des ressources.

Autres banques. — Leurs moyens d'action sont fournis par leur propre capital et les dépôts de fonds des particuliers.

2° D'après la nature des opérations effectuées (loi du 2 décembre 1945 modifiée par les décrets du 21-1-1966).

Banques de dépôt. — Celles dont l'activité principale consiste à effectuer des opérations de crédit et à recevoir du public des dépôts de fonds à vue ou à terme.

Banques d'affaires. — Celles dont l'activité principale est, outre l'octroi des crédits, la prise et la gestion de participations dans les affaires existantes ou en formation; elles ne peuvent investir dans celles-ci des fonds reçus à vue, ou à terme inférieur à deux ans.

Banques de Crédit à long terme et à moyen terme. — Ressources : ne peuvent recevoir des dépôts pour un terme inférieur à deux ans.

Sont spécialisées dans les opérations de prêts garantis. Se différencient des banques d'affaires par le fait qu'elles ne prennent pas, en principe, de participations. Elles prêtent mais ne s'associent pas.

3° D'après leur forme (loi du 2 décembre 1945).

Secteur nationalisé. — L'ensemble du patrimoine des banques ci-après passe en toute propriété à l'Etat ; les actionnaires anciens sont indemnisés selon des modalités fixées.

Grandes Banques de dépôt :

Crédit Lyonnais,
Société Générale,
Banque Nationale de Paris.

Banques d'émission :

Banque de France,
Instituts d'Emission d'Outre-Mer.

Secteur contrôlé. — Les grandes banques d'affaires constituées sous forme de sociétés par actions sont contrôlées par un commissaire du gouvernement assisté par un comité de contrôle.

Secteur libre.

(*CONTROLE DES*). — Le contrôle des banques s'exerce par l'intermédiaire du *Conseil National du Crédit,* et de la *Commission de Contrôle des Banques* l'*Association Professionnelle des Banques,* est chargé d'assurer la liaison entre ces organismes et la profession.

(*DE FRANCE*). — La BANQUE DE FRANCE a le privilège exclusif d'émettre des billets de banque sur l'ensemble du territoire métropolitain. C'est une banque de réserve : par l'*Escompte* des effets de commerce aux particuliers et par le *réescompte* (2e escompte) des effets de commerce détenus par les établissements bancaires. La plupart des banques viennent escompter leur portefeuille commercial et se créent ainsi des disponibilités.

C'est une banque jouant un rôle éminent dans les finances publiques. Son rôle est normal lorsqu'elle procure au Trésor Public les fonds de roulement nécessaires (avances temporaires) ; son rôle est dangereux lorsqu'elle compense l'insuffisance des recettes par des avances permanentes qui peuvent devenir menaçantes pour la stabilité de la monnaie.

BANQUIER

Commerçant qui achète et vend des capitaux, prête ses services dans le but de réaliser des bénéfices.

BILLET A ORDRE

Ecrit négociable par voie d'endossement, créé par un débiteur en faveur de son créancier. Par cet écrit, le souscripteur (ou débiteur) s'engage à payer au bénéficiaire (créancier) ou au porteur, le montant de la somme indiquée au lieu et à l'échéance fixés.

Le billet à ordre, transmissible par endossement, est un *Effet de commerce.*

BOURSE

(*DE COMMERCE*). — A la fois l'ensemble des personnes qui sont en relations d'affaires pour acheter ou vendre des marchan-

dises (non purésentées sous les yeux des acheteurs), ou des *Valeurs Mobilières,* le lieu où elles se réunissent et la réglementation de leurs opérations.

(*DE MARCHANDISES*). — Lieu où se concluent les ventes et achats en gros de certaines marchandises.

(*DE VALEURS*). — Lieu où se traitent tous les titres de *Valeurs Mobilières.*

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Créée en 1816 en vue d'assurer la conservation et la gestion de fonds privés qui, aux termes du Code Civil ou de diverses dispositions législatives, doivent être déposés plus ou moins durablement dans une caisse officielle. Les fonds reçus par la Caisse à ce titre sont notamment :

— les dépôts divers : ceux-ci représentent des sommes que certaines personnes détiennent pour le compte d'autrui et qu'elles doivent déposer à la Caisse. C'est, par exemple, le cas des Notaires qui ont reçu des fonds pour une durée supérieure à six mois.

Avec le temps les attributions de la Caisse se sont multipliés. C'est la Caisse qui collecte maintenant les fonds d'un grand nombre d'institutions ou d'organismes publics ou semi-publics (Sécurité Sociale, Caisses d'Epargne postales et privées, Caisses Nationales des Retraites).

— les consignations : ce sont des sommes destinées à des tiers encore inconnus ou dont le droit à les recevoir n'est pas encore établi. C'est par exemple, le cas d'héritiers incertains dans une succession.

En outre, la Caisse des Dépôt et Consignations intervient comme *Organisme de Mobilisation* dans les *Crédits* à *Moyen Terme* réescomptables.

CAISSE NATIONALE DES MARCHES DE L'ETAT

Etablissement public bénéficiant de l'autonomie financière créé par la loi du 19 août 1936 pour permettre le financement des marchés publics. L'article 8 de la loi du 19 août 1936, modifié par la loi du 7 février 1953 et le décret du 20 mai 1955 l'a autorisé à intervenir dans le financement de *Crédits à Moyen Terme* accordés à des artisans ou à des membres d'une profession libérale, à condition d'obtenir la garantie d'une société de caution mutuelle ; ce sont les crédits « professionnels » ainsi appelés parce que ces sociétés de caution se sont constituées par professions.

La Caisse des Marchés ne disposant pas de puissantes ressour-

ces financières, en dehors de ses réserves et des fonds de garantie mutuels qu'elle gère, son intervention a un caractère original. Elle donne sa garantie sous forme d'*Aval* ou d'*Acceptation* sans octroyer de crédits.

CAUTION

Engagement de caractère général donné par un tiers en garantie d'un crédit consenti à une personne ou à une entreprise. Elle fait l'objet d'un acte écrit qui doit préciser le montant de l'engagement et sa durée.

(*HYPOTHECAIRE*). — Hypothèque donnée par un tiers sur un immeuble lui appartenant pour garantir les engagements d'un emprunteur.

CESSION DE SALAIRE

Garantie réelle consistant dans l'affectation du salaire de l'emprunteur au paiement des sommes dues au prêteur, dans des conditions telles qu'une fraction du salaire est versée directement au prêteur par l'employeur.

Cette affectation se régularise par une déclaration de cession faite par l'emprunteur lui-même devant le greffier du Tribunal d'Instance de son domicile.

CHAMBRE DE COMPENSATION

Local dans lequel se réunissent les banquiers d'une même ville ainsi qu'un délégué du Centre de Chèques Postaux de cette ville, dans le but d'effectuer la compensation des dettes et des créances qu'ils ont respectivement les uns sur les autres. Le règlement définitif se fait par l'intermédiaire de la *Banque de France* qui ouvre des comptes à toutes les banques faisant partie de la Chambre de Compensation.

COMMISSION DE CONTROLE DES BANQUES

Organisme qui règlemente l'activité bancaire ; son autorité s'exerce sur l'ensemble des *Banques* inscrites sur la liste officielle et sur l'ensemble des *Etablissements Financiers.*

Elle exerce son contrôle au vu des bilans remis et peut prendre des sanctions disciplinaires (avertissement, blâme, radiation d'inscription, retrait d'enregistrement, suspension des dirigeants

responsables), si la réglementation de la profession bancaire n'est pas respectée.

COMPTOIR DES ENTREPRENEURS

Organisme créé pour faciliter l'*Escompte* des *Effets de Commerce* souscrits par les entrepreneurs.

CONSEIL NATIONAL DU CREDIT

Organisme dont le rôle essentiel est de donner son avis et de formuler des suggestions sur tous les problèmes que peut soulever l'application de la politique du crédit.

Le Conseil National du Crédit est placé sous la présidence du Ministre des Finances qui peut déléguer ses pouvoirs au Gouverneur de la Banque de France qui est vice-président de droit.

Le Conseil National du Crédit comprend 44 membres, qui représentent : les usagers du crédit (13), les organisations ouvrières (8), les administrations publiques (8), les banques et les établissements financiers (8) ; il y a en outre sept conseillers choisis en raison de leur compétence financière ou bancaire.

Pour élaborer et définir la politique du crédit, le Conseil National du Crédit s'est divisé en cinq comités :

— le comité de dépôt a pour mission d'élaborer les mesures propres à développer les dépôts en banque et favoriser la concentration bancaire ;

— deux autres comités sont respectivement chargés du *Crédit à Court Terme* et du *Crédit à Moyen Terme.* Leur rôle essentiel est d'étudier les modifications à apporter à la distribution du crédit ;

— un quatrième comité est chargé du commerce extérieur. Il s'occupe des conditions de crédit, de l'assurance-crédit et, en général des facilités à apporter aux exportateurs ;

— enfin le comité des banques et établissements financiers. C'est ce comité qui est saisi des demandes d'inscriptions ou des demandes de radiations émanant des *Banques* ou des *Etablissements Financiers.*

Le Conseil National du Crédit exerce ses fonctions par l'intermédiaire de la Banque de France qui a créé, à cet effet, un service intitulé : *Direction Générale du Crédit.*

CONSOLIDATION (D'UN CREDIT)

Prolongation d'un crédit par un autre crédit lorsque le premier est arrivé à son échéance.

CREDIT A COURT TERME

Crédit dont la durée est inférieure à 24 mois (le plus souvent de quelques jours à 3 mois) ; ces crédits sont utilisés pour permettre d'anticiper une rentrée ultérieure de fonds ; ce sont des *Crédits* dits *de Trésorerie.*

Le crédit à court terme peut revêtir des formes juridiques variées :

— le crédit revêt la forme d'un prêt lorsqu'il donne lieu à une remise de fonds (*crédit-relais*) ou lorsqu'il est réalisé par le canal d'un compte courant ;

— le crédit revêt la forme d'une vente lorsqu'il résulte du rachat (*Escompte*) ; d'un *Effet de Commerce ;*

— le crédit revêt la forme d'une sûreté lorsque le banquier se contente de garantir par sa signature un prêt réalisé auprès d'un autre organisme (*Caution et Aval*).

CREDIT A LONG TERME

Crédit dont la durée dépasse cinq ans et est le plus souvent comprise entre 8 et 15 ans, lorsqu'il s'agit de crédits industriels et commerciaux. Celle-ci peut atteindre 20 ans lorsque les crédits doivent financer des constructions immobilières.

CREDIT A MOYEN TERME

Crédit dont la durée varie entre 2 et 7 ans (décision de la Banque de France du 23 septembre 1965).

En raison du danger présenté par la durée des crédits à moyen terme et par les risques d'inflation que le volume des opérations peut engendrer, le mécanisme utilisé pour créer ces crédits est assez complexe.

En effet, la Banque de France est conduite à émettre du papier monnaie en proportion des crédits à moyen terme proposés à son *réescompte* et une augmentation considérable de la masse monétaire est susceptible d'en résulter. De là la menace du processus inflationniste puisque ces crédits sont destinés, non pas à la production immédiate de biens de consommation, mais à l'équipement ; et la pression sur la masse monétaire est d'autant plus considérable qu'il ne s'agit pas, comme dans le court terme, de crédits appelés à se résorber dans les trois mois, mais, au contraire, destinés à se prolonger pendant plusieurs années.

Des moyens ont été recherchés pour obliger les banques à

financer avec leurs ressources les crédits qu'elles consentent et corriger ainsi les défauts du mécanisme mis en place.

Deux mesures sont essentielles :

1° Les fractions de crédit à moyen terme ayant plus de trois ans à courir avant leur échéance ne sont pas mobilisables (ou réescomptables). Cette mesure a pour but de limiter le volume du réescompte auprès de la Banque de France.

2° Les *Billets à Ordre* du crédit à moyen terme mobilisable doivent être présentés au réescompte par l'intermédiaire d'*Organismes de Mobilisation* qui ont donné au préalable leur accord sur le dossier de crédit présenté par le client et son banquier.

Cette mesure permet de retarder le plus possible le réescompte final car on peut espérer que les organismes de mobilisation, disposant de puissants moyens financiers, conserveront en portefeuille le plus longtemps possible les billets à ordre qu'ils ont acquis eux-mêmes par voie d'*Escompte* au banquier qui a réalisé le crédit.

CREDIT DE TRESORERIE (voir Crédit à court terme et Crédit par caisse).

CREDIT FONCIER DE FRANCE

Société Anonyme à caractère semi-public, dirigée par un gouverneur et deux sous-gouverneurs nommés par l'Etat, créée pour servir d'intermédiaire entre les capitalistes en quête de placements garantis par des *Hypothèques* et les propriétaires d'immeubles qui désirent emprunter.

En outre, il intervient comme *Organisme de Mobilisation* dans les *Crédits à moyen terme réescomptables.*

Ses ressources sont créées par l'émission dans le public :

— d'*Obligations* foncières garanties par la masse des immeubles hypothéqués ;

— d'Obligations communales garanties par les créances issues des prêts consentis aux communes.

C.M.C.C. ou CREDIT DE MOBILISATION DES CREANCES COMMERCIALES

Crédit qui consiste, en fait, en une avance sur des factures émises par le bénéficaire.

CREDIT MUNICIPAL

Ancien « Mont-de-Piété », il s'est peu à peu transformé en établissement bancaire.

Ses ressources sont constituées par des biens de fondation, des subventions des Pouvoirs Publics, des dépôts à vue de particuliers, et le produit de la vente des gages abandonnés.

Avec cet argent, il prête sur gages corporels : meubles, bijoux, fourrures, et sur gages incorporels : traitement des fonctionnaires, par exemple.

CREDIT NATIONAL

Société Anonyme à caractère semi-public créé en 1919 pour payer, en lieu et place de l'Etat, les indemnités dues pour dommages de guerre.

Depuis 1939, le Crédit National peut consentir des avances à long terme en vue de faciliter la création, le développement ou la remise en marche d'exploitations industrielles et commerciales françaises.

En outre, il intervient comme *Organisme de Mobilisation* dans les *Crédits à moyen terme réescomptables.*

CREDITS NON REESCOMPTABLES (ou NON MOBILISABLES)

Ce sont tous les crédits qui ne répondent pas aux conditions des *Crédits réescomptables ;* les taux pratiqués par les prêteurs sont plus élevés que pour les prêts réescomptables ; l'écart est de l'ordre de 3 % environ.

CREDIT PAR CAISSE

Autorisation donnée par une banque à son client de prélever des fonds chez elle pour un montant, une durée, et à des conditions déterminées à l'avance. Le crédit par caisse répond aux besoins généraux de trésorerie.

CREDIT REESCOMPTABLE (MOBILISABLE)

Un crédit est réescomptable auprès de la Banque de France s'il répond aux conditions établies par l'*Organisme de Mobilisation* qui est concerné par l'objet du crédit.

Pour être accepté, il ne suffira pas que l'opération de crédit soit financièrement saine, que l'exact remboursement du crédit paraisse assuré. Il importe également que sa valeur économique

soit bien établie. L'autorité monétaire établit des hiérarchies et des urgences en liaison avec les services du Plan. C'est, en fait, un mécanisme de l'Economie Dirigée.

A titre d'exemple, les conditions que doivent remplir les crédits pour être mobilisables au Crédit Foncier de France, sont les suivantes :

— la durée des crédits ne doit pas dépasser sept ans (*Crédit à moyen terme*) ;

— les crédits doivent être destinés à la construction d'un logement ou à des travaux d'amélioration de l'habitat ;

— les logements doivent être destinés à la *résidence principale* et permanente du propriétaire ;

— les crédits doivent être consentis à titre principal (*prêt principal*) sous réserve que :

- d'une part, le prix au m² (toutes dépenses confondues des travaux et terrain, ne dépasse pas les limites suivantes :
  2.600 F pour Paris et sa région,
  2.100 F pour les villes de plus de 200.000 h,
  1.700 F pour toutes les autres régions ;
- d'autre part, les surfaces habitables ne dépassent pas 224 m² pour 4 personnes et 285 m² pour 6 personnes et plus.

CREDIT-RELAIS — CREDIT DE TRESORERIE

Réalisé sous la forme d'un prêt dont la durée est au maximum de 24 mois, remboursable en une seule échéance ; la charge mensuelle du crédit relais est donc égale uniquement aux intérêts sur le capital.

DIRECTION GENERALE DU CREDIT

Service institué au sein de la Banque de France pour exécuter les décisions prises par le *Conseil National du Crédit*.

EFFET DE COMMERCE

Invitation donnée à un débiteur ou engagement pris par une personne, écrits et libellés dans une forme déterminée, de payer une somme d'argent, soit à une époque fixée d'avance, soit au gré de son créancier.

Le caractère particulier de l'Effet de Commerce est d'être à ordre, c'est-à-dire qu'il est permis au bénéficiaire de transmettre par endossement, son ordre de paiement à toute personne désignée au verso de l'effet.

L'Effet de Commerce est donc un instrument de crédit, de paiement et de transfert de fonds.

ESCOMPTE

Opération par laquelle un banquier (escompteur) se rend acquéreur d'un *Effet de Commerce* avant son échéance et en verse le montant au porteur (ou vendeur) après déduction d'une retenue globale appelée *Agio*.

L'escompte permet au vendeur d'échanger un capital engagé contre un capital immédiatement disponible.

L'escompte permet au banquier escompteur de l'effet de placer d'une façon rémunératrice les fonds dont il dispose et qui sont toujours facilement réalisables (ou mobilisables) par le *réescompte* de l'effet à la Banque de France, si cet effet est « bancable ».

ETABLISSEMENT FINANCIER

Les établissements financiers peuvent effectuer les mêmes opérations que les *Banques*. Toutefois, il leur est interdit de recevoir des dépôts à vue du public. Ils ne peuvent donc exercer leurs activités qu'à l'aide de leurs fonds propres ou empruntés.

Du point de vue de leur rôle professionnel, on distingue :

— les établissements spécialisés dans le financement des ventes à crédit ou à tempérament (Crédit de consommation) ;

— les maisons de titres, dont le métier est de gérer des portefeuilles de *Valeurs Mobilières* appartenant à des particuliers ou à des sociétés ;

— les sociétés financières.

F. D. E. S.

Fonds de Développement Economique et Social créé par l'Etat pour faciliter les investissements des entreprises privées ; ce fonds est alimenté par des dotations budgétaires.

GARANTIE PERSONNELLE

Engagement d'une personne s'obligeant à payer le prêteur à la place de l'emprunteur si celui-ci ne paie pas spontanément (voir *Caution*).

GARANTIE RELLE

C'est l'affectation d'un bien déterminé au paiement des sommes dues par l'emprunteur de telle sorte que, si celui-ci ne

paie pas spontanément, le prêteur puisse faire vendre ce bien et se faire verser le prix de vente à concurrence des sommes dues. Le bien peut être un bien immobilier et la garantie s'appelle *Hypothèque.* Le bien peut être un bien mobilier (*Valeurs mobilières,* fonds de commerce, etc.) et la garantie s'appelle *Nantissement.*

HYPOTHEQUE

Garantie réelle consistant dans l'affectation d'un immeuble au paiement des sommes dues par l'emprunteur, et donnant droit au prêteur, si l'emprunteur ne paie pas spontanément, de faire vendre cet immeuble et de se faire verser le prix à concurrence des sommes dues. Pour être valable et efficace, la constitution de l'hypothèque doit être obligatoirement constatée par un notaire, dans un acte authentique, et publiée au bureau de la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble.

MARCHE DE L'ARGENT

Le marché de l'argent au jour le jour s'établit uniquement entre professionnels et à l'écart du public. Les opérations se réalisent de banques à banques ou par l'intermédiaire de courtiers spécialisés qui mettent en relations les divers services de trésorerie des banques.

Cette pratique permet à une banque dont la trésorerie est momentanément déséquilibrée par des retraits plus importants que ceux prévus, par exemple, de se procurer pour quelques jours, voire quelques heures, un supplément de disponibilités auprès d'une autre banque dont la trésorerie est au contraire pléthorique et qui tirera ainsi un intérêt de ses fonds en excédent.

MARCHE FINANCIER

Le marché financier reçoit les offres des épargnants en quête de placements durables (épargne créatrice) et centralise les demandes de capitaux à long terme destinés à l'investissement. Sur le marché financier les *Bourses de Valeurs* jouent un rôle essentiel.

MARCHE HYPOTHECAIRE

Créé en septembre 1966 pour permettre la mobilisation des créances hypothécaires et ainsi accroître la durée des crédits immobiliers à long terme.

Pour bénéficier du marché hypothécaire, les prêts doivent :

— se rapporter au logement des particuliers,

— être garantis par une hypothèque ou un privilège immobilier (*Subrogation dans les droits et privilèges du vendeur*) ;

— avoir une durée égale ou supérieure à 10 ans ;

— supporter un taux maximum d'intérêt fixé par le *Conseil National du Crédit.*

MARCHE MONETAIRE

Le marché monétaire centralise les offres de capitaux à court terme et en assure l'emploi. Ses ressources sont pratiquement rassemblées par les banques auxquelles les particuliers et les entreprises confient, sous la forme de dépôts, leurs disponibilités.

MOBILISATION (ORGANISMES DE)

Etablissements publics ou semi-publics qui servent d'intermédiaire entre les banques et la Banque de France pour permettre le *réescompte* des *Effets* représentant certains crédits.

— Pour les crédits d'équipement (*Crédits à moyen terme*) les organismes de mobilisation sont au nombre de quatre :

- le *Crédit National,*
- le *Crédit Foncier de France,*
- la *Caisse Nationale des Marchés de l'Etat* (*C.N.M.E.*),
- la *Caisse des Dépôts et Consignations.*

— Pour le crédit à l'exportation à moyen terme, l'organisme de mobilisation est la Banque Française du Commerce Extérieur. Les organismes escompteurs peuvent s'adresser pour le réescompte final à la Caisse de Consolidation des Crédits à Moyen Terme, à la place de la Banque de France.

NANTISSEMENT

Garantie réelle offerte par un emprunteur qui reconnaît la priorité de son prêteur sur un bien mobilier lui appartenant, comme des *valeurs mobilières* ou un fonds de commerce.

OBLIGATION

Titre de créance représentant un prêt, produisant un intérêt fixe et donnant droit au remboursement de la somme prêtée.

L'obligataire n'a pas le droit d'intervenir dans l'administration de la société.

Le capital actions d'une société sert de garantie à son capital obligations, c'est-à-dire qu'en cas de liquidation, les obligations sont remboursées avant les *Actions*.

OPERATIONS (A TERME)

Opérations qui intéressent essentiellement les spéculateurs qui espèrent, en profitant des marges du marché à terme, encaisser les différences.

En effet, dans les opérations à terme, il est convenu entre l'acheteur et le vendeur que l'exécution du marché sera reculée à une époque qui constitue la liquidation du marché, date à laquelle le vendeur devra livrer et l'acheteur payer.

L'acheteur joue à la hausse, c'est-à-dire qu'il désire que les cours montent puisqu'il veut revendre ce qu'il achète. Il opère à découvert, car il achète à terme avec des fonds qu'il n'a pas encore. Il espère qu'entre la date d'achat et la liquidation, il pourra revendre les titres à un cours plus élevé que celui auquel il a acheté.

Inversement pour le vendeur.

OPERATIONS (AU COMPTANT)

Opérations qui intéressent les personnes qui veulent placer leurs capitaux (achat) ou les réaliser (vente). Les opérations au comptant sont celles pour lesquelles le paiement de la vente est fait immédiatement, ou au plus tard à la livraison des titres qui a lieu à bref délai.

PRET COMPLEMENTAIRE

Prêt supplémentaire qui vient en complément d'un *Prêt principal*, lorsque celui-ci et l'apport initial ne couvrent pas la totalité du prix.

PRET PRINCIPAL

Prêt qui représente généralement plus de 50 % du prix.

REESCOMPTE

On appelle réescompte l'escompte des effets de commerce par la Banque de France.

Ces effets de commerce sont présentés à la Banque de France par les banques qui les ont escomptés et qui désirent renforcer leur liquidité. Elles obtiennent en échange de ces effets les billets de banque qui leur sont indispensables.

Le réescompte aboutit ainsi à la création de billets de banque ; il est donc contrôlé par l'Institut d'Emission (*Banque de France*), qui peut accorder son concours avec plus ou moins de libéralité.

Le réescompte n'est possible que pour les effets dits « bancables », c'est-à-dire remplissant les conditions suivantes :

— être libellés en francs ;

— être revêtus de trois signatures (tireur, tiré et banquier endosseur) ;

— n'avoir pas plus de 90 jours à courir avant l'échéance ;

— être payables sur une place où la Banque de France possède un établissement ;

— enfin, ne contenir aucune mention restrictive des droits au porteur.

D'autre part, pour limiter le réescompte, et donc pour ralentir la distribution de crédit par les banques, la Banque de France peut élever le taux de l'escompte, rendant ainsi plus chère l'obtention de liquidité auprès d'elle.

RESIDENCE PRINCIPALE

Logement habité de façon constante par l'occupant — propriétaire ou locataire — pendant au moins huit mois de l'année.

Le qualificatif de résidence principale concerne donc le logement de l'occupant et non celui de l'emprunteur.

La qualification de résidence principale est également attribuée à certaines *Résidences Secondaires* destinées à devenir, dans moins de trois ans, une habitation principale, lors d'un départ à la retraite, par exemple.

RESIDENCE SECONDAIRE

Habitation qui reste vide de tout occupant pendant plus de huit mois par an.

S.I.C.A.V.

Société d'Investissement à Capital Variable qui groupe les épargnants désireux de se constituer un portefeuille diversifié et bien équilibré en bénéficiant de la gestion rationnelle de spécialistes.

SUBROGATION (dans les droits et privilèges du vendeur).

Lorsque le vendeur d'un immeuble a consenti à ne pas être intégralement payé comptant et que, par la suite, l'acquéreur ne le paie pas aux dates convenues, il peut demander en justice à redevenir propriétaire de l'immeuble vendu : on dit alors qu'il « poursuit la résolution » de la vente ou qu'il exerce « l'action résolutoire ».

Il peut également, en vertu de ce que l'on appelle le « privilège du vendeur », faire vendre l'immeuble et se faire verser le prix à concurrence des sommes dues par l'acquéreur défaillant.

Lorsque, par contre, le vendeur exige d'être payé comptant, l'acquéreur — s'il ne dispose pas de la somme suffisante — peut demander à un prêteur de payer le vendeur en son nom.

Dans ce cas, le prêteur, payant le vendeur au nom de l'acquéreur, est « subrogé » dans les droits et privilège du vendeur, c'est-à-dire qu'il prend sa place : ainsi, en cas de non-paiement de l'emprunteur-acquéreur, le prêteur pourra-t-il, notamment, faire vendre l'immeuble et se faire verser le prix de vente à concurrence des sommes dues par l'acquéreur-emprunteur.

TERRAIN A BATIR

Terrain qui remplit les conditions de superficie minimale (2.500 m^2 en dehors des agglomérations) et viabilité (moyens d'accès, égout, eau potable, électricité, etc.) exigées pour la délivrance du permis de construire.

A noter que si la parcelle est comprise dans un lotissement autorisé par le Préfet, il n'y a aucune difficulté.

TRANSFORMATION (de capitaux).

On appelle transformation des capitaux l'utilisation des dépôts à vue pour l'octroi de *Crédits à moyen terme* ou à *long terme.*

VALEURS MOBILIERES

Titres négociables émis par des établissements publics ou privés, au profit de personnes qui consentent à verser une certaine somme d'argent, moyennant un revenu ou un intérêt.

L'ensemble des titres possédés par une personne constitue son portefeuille.

Vu :
Le Professeur
de l'Ecole Vétérinaire,
Rapporteur,

G. QUEINNEC.

Vu :
Le Directeur
de l'Ecole Vétérinaire,

R. FLORIO.

Vu :
Le Président de la thèse,

ROUX.

Vu :
Le Doyen,

J. BREUILLAUD.

N° 360

Vu et permis d'imprimer.

Toulouse, le 19 mars 1970

LE RECTEUR,
Président du Conseil de l'Université :

C. CHALIN.

BIBLIOGRAPHIE

A.D.E.L., Association pour le Développement de l'Epargne-Logement. — Le Bulletin de l'A.D.E.L., n° 7, septembre-octobre 1969, Impression Lafond S.A., Caen n° 668.

ARDANT (H.). — Introduction à l'étude des banques et des opérations de banque, Dunod, Paris, 1954.

BOUVIER AJAM. — Manuel Elémentaire d'Economie Politique, Tome I, 1948.

CALON. — La location des biens d'équipement ou Leasing, Dalloz, 1964, 11, rue Soufflot, Paris, chronique page 97.

CHAMPAUD Claude. — Le Leasing, Juris-Classeur Périodique, La Semaine Juridique, 18, rue Séguiès, Rédaction 110, boul. Saint-Germain, Paris-6e.

C.N.C.F.. — Le Leasing, nouvelle formule d'équipement, Editions S.E.F. (Société d'éditions économiques et financières), 31, rue de Rome, Paris, 1965.

COMPTABILITE COMMERCIALE, Méthode PIGIER, Cours de Commerce, 1965. Société Nouvelle d'Impression, MUH-LE-ROUX, Strasbourg, n° 24.692-15-W-9-65.

COURS D'ECONOMIE POLITIQUE APPLIQUEE. — Centre d'Enseignement Technique de Banque, 18, rue La Fayette, Paris-9e, Brevet de Banque, 2e année.

LE CREDIT DIFFERE. — Extrait du rapport du Ministre de l'Economie et des Finances au Président de la République, année 1966. Organismes d'assurances et de Capitalisation et Sociétés de Crédit Différé.

LE CREDIT IMMOBILIER. — *Le Particulier*, 21, boul. Montmartre, Paris-2e, n° 326, décembre 1967.

LES CREDITS PROFESSIONNELS MUTUELS. — Memento Technique, Caisse Nationale des Marchés de l'Etat.

DECRET n° 69.1231, du 24 décembre 1969, portant création de plans d'Epargne-Logement en application de la loi n° 65.554 du 10 juillet 1965, instituant un régime d'Epargne-Logement, *J.O.* du 31 décembre 1969.

DEFOSSE (G.). — La gestion financière des entreprises, P.U.F., Paris, 1956.

DESPESSAILLES (P.). — La Banque, Dunod, 1959.
— La Banque, Editions Delmas, Paris, 1960.

DICTIONNAIRE PERMANENT DES AFFAIRES. — Revue Périodique de Droit des Affaires, Editions Législatives et Administratives, 3, rue Jean-Ferrandi, Paris-6e, 7e année, 4e trimestre 1969.

FERRONNIERE (J.). — Les opérations de banque, Dalloz, 2e édition, 1958.

LE FIGARO. — « Etudes », l'essor du Crédit-Bail en France, 14/15 septembre 1968, 14, Rond-Point des Champs-Elysées, Paris-8e.

FLAVIGNY (P.). — Traité sur le Crédit Agricole Mutuel en France, *La Maison Rustique*, Paris 1955.

FRAMY (Dominique et Michel). — *Quid ?*, Editions Plon, Paris, 1967.

HAMEL (J.). — Banques et opérations de banque, Tome I, Rousseau. Paris 1943.

LUC (J.). — Le Crédit-Bail (Leasing) en France, *Le Monde*, 5-6 mars 1967, 5, rue des Italiens, Paris-9e.

TABLE DES MATIÈRES

I. — GÉNÉRALITÉS 11

Présentation 13

Définitions 13

Introduction 15

Les adresses des banques et des sociétés de crédit 16

Pour éviter les écueils du crédit 21

Les formalités 24

II. — LE CRÉDIT DE CONSOMMATION.. 24

Montant et durée.. 27

Coût du crédit de consommation 29

Les cartes accréditives 31

Conclusion 39

III. — LE CRÉDIT INVESTISSEMENT 41

1° Introduction :

Crédit immobilier et crédit d'équipement 43

2° Le crédit immobilier 44

A. Régime général des prêts immobiliers 44

B. Prêts immobiliers accordés par les organismes sociaux et socio-professionnels 73

3° Le Crédit d'Equipement. Les prêts spéciaux à la profession de vétérinaire 75

A. Technique générale des crédits professionnels .. 75

B. La SOCOVET et l'U.F.B. 80

C. La SOGAMMED et le Crédit Médical.. 84

D. Le Leasing 86

Lexique 91

Bibliographie 111

Au Manuscrit - Dépôt légal T - 1970 - 53